

# En ändamålsenlig privatuthyrningslag

En jämförelse av svensk och norsk hyreslagstiftning

Sara Berggren Håkansson

Juridiska institutionen

Examensarbete 30 hp.

Ämnesinriktning: Civilrätt / Fastighetsrätt

Höstterminen 2022

Grupphandledare: Elisabeth Ahlinder

Engelsk titel: An effective Private Rental Act: a comparison of Swedish and Norwegian tenancy legislation



# Abstract

In recent years, Sweden has experienced a significant shortage of housing. The shortage means that the prices of owner-occupied housing rise while the waiting times for rental properties increase. This becomes problematic for people who wish to establish themselves in the housing market, but also for those who, for various reasons, need to change accommodation. In order to alleviate the negative effects of the current situation, the legislator wishes to make greater use of the existing housing stock. The Private Rental Act offers more favorable rules for the private landlord, which is considered to create incentives for private renting. Since the rental legislation has a strong housing social purpose, this is characterized by a balancing of interests between tenant and landlord. The Private Rental Act can be considered to deviate from this in certain aspects, which raises several interesting questions.

The essay is based on a comparative legal dogmatic method through a comparison with Norwegian law. Norway is a relevant comparison object since the housing situation is similar to the Swedish one in several aspects, while at the same time there are distinctive and central differences in the structure of the housing market.

The purpose of the essay is to discuss whether the Private Rental Act can be considered appropriate and well-balanced. The purpose of the Private Rental Act is to enable greater utilization of the existing housing stock. However, it is possible to identify shortcomings in current legislation, which may limit such development. The chosen legal solution entails a double regulation, which in some cases can mean that the legislation becomes difficult to understand for the common man. Meanwhile, the issue of security for the fulfillment of the contract remains unregulated, which creates uncertainty about how this can and should be handled. Nevertheless, it should not be desirable for private renting to be allowed to become too extensive, taking into account housing social purposes. A total review of the tenancy legislation is necessary to ensure appropriate legislation in order to establish a private rental market in Sweden.



# Förkortningar

BD	Bostadsdomstolens beslut
Borettslagsloven	Lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag
HB	Handelsbalk (1736:1232)
HTU	Husleietvistutvalget
Husleieloven	Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler
Hyseslagen	12 kap. jordabalken (1970:994)
JB	Jordabalk (1970:994)
JT	Juridisk Tidskrift
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
NOU	Norges offentlige utredninger
NOVA	Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring
Ot.prp.	Odelstingsproposisjon
Privatuthyrningslagen	Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad
Prop.	Proposition
Prop. L.	Proposisjon til Stortinget
RBD	Rättsfall från bostadsdomstolen
RH	Rättsfall från hovrätterna
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning



# Innehåll

Abstract .....	3
Förkortningar.....	5
1 Inledning.....	9
1.1 Ämne och problemformulering.....	9
1.2 Syfte och frågeställningar.....	10
1.3 Avgränsning och terminologi.....	11
1.4 Metod och material.....	11
1.5 Disposition.....	13
2 Bakgrund.....	15
2.1 Hyreslagstiftningen i en historisk & samhällelig kontext.....	15
2.1.1 Utvecklingen av Sveriges hyreslagstiftning .....	15
2.1.2 Utvecklingen av Norges hyreslagstiftning .....	17
2.1.3 Samhällelig utgångspunkt.....	19
2.2 Hyreslagstiftningen – en inledning.....	23
2.2.1 Något om de norska boendeformerna .....	23
2.2.2 Hyreslagarnas tillämplighet.....	24
2.2.3 Införandet av privatuthyrningslagen .....	24
2.3 Delanalys .....	26
3 En ändamålsenlig och välavvägd lagstiftning?.....	27
3.1 Inledning .....	27
3.2 Hyresavtalets tid och besittningsskydd.....	27
3.2.1 Hyresavtalets tid och hyresgästens besittningsskydd enligt hyreslagarna .....	27
3.2.2 Inget besittningsskydd vid privatuthyrning.....	29
3.2.3 Delanalys .....	31
3.3 Hyressättning.....	32
3.3.1 Skälig hyra enligt hyreslagarna.....	32
3.3.2 Skälig hyra enligt privatuthyrningslagen .....	34
3.3.3 Delanalys .....	35
3.4 Säkerhet för avtalets fullgörande .....	37
3.4.1 Deposition enligt norsk rätt .....	37
3.4.2 Deposition enligt svensk rätt.....	40
3.4.3 Villkor om förskottshyra.....	42
3.4.4 Försäkring .....	44
3.4.5 Övriga villkor om säkerhet .....	45
3.4.6 Delanalys .....	48
4 Reglering av privatuthyrning genom annan lagstiftning.....	51
4.1 Inledning .....	51
4.2 Tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt.....	52
4.3 Beskattnings - ett ekonomiskt styrmedel.....	55
4.4 En potentiell risk med förmånlig reglering av privatuthyrning .....	57
4.5 Delanalys .....	58
5 Avslutande kommentar .....	59

Källförteckning..... 61



# 1 Inledning

## 1.1 Ämne och problemformulering

I takt med att befolkningmängden stiger ökar behovet av bostäder. Bostadsbristen har de senaste åren, främst i storstäderna samt universitets- och högskoleorterna, legat på en jämnt hög nivå. Bristen på bostäder skapar hinder för unga som är på jakt efter sin första bostad men även för personer som av olika anledningar önskar att flytta till tillväxtorterna. För att råda bot på problemet uppställs höga politiska målsättningar om nybyggnation samtidigt som man i större utsträckning önskar utnyttja det befintliga bostadsbeståndet.<sup>1</sup>

12 kap. jordabalken (1970:994) [cit. JB] [cit. hyreslagen] är en social skyddslagstiftning som syftar till att skapa förutsägbarhet på hyresmarknaden samt konstruera skydd för den svagare parten, hyresgästen.<sup>2</sup> Hyreslagen är tämligen heltäckande och som huvudregel tvingande till hyresgästens förmån.<sup>3</sup> Detta avser att frambringa en trygg och förutsägbar bostadsmarknad för såväl hyresgäster som kommersiella- och privata hyresvärdar. För en privatperson som hyr ut sin bostad kan dock andra behov uppstå, av såväl trygghet som flexibilitet, än för kommersiella aktörer. Ofta hyrs privatbostäder ut möblerade och under en begränsad tidsperiod i syfte att hyresvärden själv ska återflytta efter en viss tid, alternativt lägga ut bostaden till försäljning. Den privata hyresvärden<sup>4</sup> har, till skillnad från den kommersiella, en personlig koppling till egendomen, men även sämre ekonomiska förutsättningar att hantera olika risker kopplat till uthyrningen. Hyresgästens behov däremot, kan antas vara konstant oberoende av vem som utgör motpart i hyresförhållandet. Mot denna bakgrund uppstår behov hos hyresvärden som måste vägas mot hyresgästens intresse av en trygg och förutsägbar bostadssituation. 2013 infördes en ny lag<sup>5</sup> i syfte att förenkla uthyrningen av privata bostäder för att på kort sikt tillgängliggöra fler bostäder. Av samma skäl implementerades efterföljande år även en mer generös syn på bostadsrättshavares möjlighet att hyra ut sin lägenhet i andra hand.<sup>6</sup> Lagändringarna medför lättnader vilka kan verka som incitament för en privatperson att hyra ut sin bostad.

Den privata uthyrningen med dess, för hyresvärden, mer förmånliga regler aktualiserar flera intressanta frågor. Främst avseende parternas uppsägningsrätt

---

<sup>1</sup> Se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 40 ff. och 65 ff.

<sup>2</sup> Andermyr, *Bostadshyra*, s. 16.

<sup>3</sup> Se 12 kap. 1 § 5 st. jordabalken (1970:994).

<sup>4</sup> Med privat hyresvärd avses en privatperson som agerar som hyresvärd, se avsnitt 1.3.

<sup>5</sup> Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

<sup>6</sup> Se 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614).

och på vilket sätt hyressättning tillåts ske. För att inte den hyresrättsliga regleringen ska förlora sin sociala skyddscharakter krävs att lagstiftningen är välavvägd. Incitamentet för den privata hyresvärderna att hyra ut sin bostad måste ses i relation till hyresgästens rätt till en trygg bostad. Ett annat exempel är den privata hyresvärdens behov av att tillförsäkra sig ekonomisk säkerhet för eventuella skador på bostaden och dess inventarier samt för uteblivna hyresinbetalningar. Av denna anledning är det vanligt att den privata hyresvärderna kräver en så kallad deposition, vanligen motsvarande en till tre månadshyror. Deposition vid bostadshyra saknar dock hyresrättslig reglering. Frågan har diskuterats under lång tid i både lagstiftningsutredningar och juridisk doktrin.<sup>7</sup> Detta har endast skett på en översiktlig nivå och någon större utredning har aldrig genomförts.

Med hänsyn till bostadsmarknadens utveckling mot en högre efterfrågan av privat uthyrning avser uppsatsen besvara frågan om privatuthyrning enligt gällande rätt är ändamålsenligt reglerad. Uppsatsen fokuserar på den privata hyresvärdens flexibilitet och säkerhet i hyresförhållandet i relation till hyresgästens behov av förutsägbarhet och trygghet. Detta inbegriper bland annat frågor om avtalstid, besittningsskydd och hyressättning. Särskilt viktigt är frågan om deposition. Detta möjliggör en riskminimering för den privata hyresvärderna och eftersom lagreglering saknas är spørsmålet om säkerhet för avtalets fullgörande speciellt intressant.

I syfte att kritiskt diskutera och analysera den aktuella frågeställningen görs i uppsatsen en jämförelse med Norge. Sveriges och Norges respektive bostadsmarknader skiljer sig tydligt åt. I Sverige är fortfarande huvudregeln den motsatta från Norge, nämligen att majoriteten av bostadsuthyrningen hanteras av allmännyttiga eller kommersiella fastighetsbolag. Denna skillnad är central för att förstå de olikheter som föreligger men även för att visa på eventuella risker med en ökad andel privatuthyrning. Samtidigt innebär den omfattande privatuthyrningen i Norge en i flera avseenden mer detaljerad reglering. I den norska motsvarigheten till hyreslagen har exempelvis regler om deposition införts särskilt.

## 1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med denna uppsats är att undersöka och analysera huruvida privatuthyrning kan anses vara ändamålsenligt reglerad. I uppsatsen jämförs privatuthyrningslagen både med hyreslagen och motsvarande norsk gällande rätt. Denna jämförelse avser att skapa ett underlag för vad som är att anse som ändamålsenligt respektive välavvägt.

För att uppnå syftet kommer följande frågeställningar att behandlas:

---

<sup>7</sup> Se exempelvis SOU 2012:25 s. 31 f. och 70, SOU 2017:33 s. 236 ff., Ahlinder, *Hur står det till med hyresgästens säkerhet? Några tankar om depositions villkor, separationsrätt och rätt till ränta*, *Insolvensrättslig tidskrift*, nr 3, 2019, s. 11–32 och Björkdahl, *Deposition i hyresförhållanden, i Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder*, s. 131–143.

- Hur kan Sveriges respektive Norges hyreslagstiftning ses i en historisk och samhällelig kontext?
- Utgör gällande rätt en välavvägd och ändamålsenlig lagstiftning avseende:
  - hyresavtalets tid och besittningsskydd?
  - hyressättning?
  - säkerhet för hyresavtalets fullgörande?
- På vilket sätt kan privatuthyrning styras genom annan lagstiftning?

### 1.3 Avgränsning och terminologi

Uppsatsens övergripande frågeställning avgränsas till ägarbebodda bostäder innebärande att privatuthyrning i form av andrahandsuthyrning av hyresrätter inte omfattas. Motiven till detta är flera. Att privatuthyrningslagen inte är tillämplig vid andrahandsuthyrning av hyresrätt är ett. Även det faktum att lagstiftarens målsättning om att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet avser bostäder upplåtna med antingen bostadsrätt eller äganderätt motiverar avgränsningen. Det är sammanfattningsvis ingen målsättning att hyresgäster i ännu högre utsträckning än idag håller fast vid sina förstahandskontrakt då en sådan utveckling skulle innebära en än mindre flexibel bostadsmarknad.<sup>8</sup>

Begreppet *privatuthyrning* används i uppsatsen som term för när en privatperson hyr ut sin bostad, vilket överensstämmer med begrepps användningen i privatuthyrningslagen. Även *privat hyresvärd* används för att beskriva samma sak. Detta är dock missvisande då all uthyrning som inte sker av det offentliga är att anse som privat. Det bör därför särskilt noteras att valda definitioner innebär att andra privaträttsliga objekt inte inbegrips i begreppen, exempelvis privata fastighetsbolag<sup>9</sup>. För att skapa en distinktion används i stället begreppet *kommersiell uthyrning* för andra privata fastighetsbolag samt allmännyttiga bostadsbolag.

### 1.4 Metod och material

Uppsatsens frågeställning besvaras utifrån en komparativ metod genom en jämförelse med norsk rätt. Norge utgör ett relevant jämförelseobjekt då bostadssituationen på flera avseenden är lik den svenska samtidigt som det finns utmärkande och centrala skillnader i bostadsmarknadens konstruktion. Den komparativa metoden utgör del av den rättsdogmatiska metoden och har till syfte att fastställa gällande rätt i flera rättssystem, i detta avseende det svenska respektive norska.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Se SOU 2012:25 s. 16 f.

<sup>9</sup> Jfr med allmännyttiga bostadsbolag.

<sup>10</sup> Kleinman, *Rättsdogmatisk metod*, i *Juridisk metodlära*, s. 41.

En komparativ utblick kan i vissa fall ha som enda intention att skapa ett jämförelseunderlag vid en de lege ferenda-diskussion.<sup>11</sup> Risken är att den utländska rätten utforskas med utgångspunkt i det inhemska rättssystemet vilket kan ge ett felaktigt resultat.<sup>12</sup> För att undvika detta analyseras och diskuteras den norska rätten på motsvarande sätt som den svenska. Uppsatsen kommer således i huvudsak inte vara indelad i en svensk respektive norsk del utan komparationen sker löpande. Avsikten är att belysa både likheter och skillnader som föreligger, dels i hur bostadssituationen och hyresmarknaden ser ut, dels i vilka rättsliga lösningar som valts. Den komparativa rättsdogmatiska metoden lämpar sig särskilt väl när resonemanget ämnar resultera i ett de lege ferenda-argument.<sup>13</sup> Jämförelsen med den norska rätten skapar utgångspunkt för en sådan diskussion, främst genom att bidra till en ökad förståelse av och kunskap om, den svenska rätten. En förutsättning för att kunna jämföra de olika rättsliga lösningarna är att redogöra för likheter och skillnader i de samhälleliga utgångspunkterna för juridiken. I syfte att uppfylla detta behövs i vissa fall avsteg göras från den vedertagna rättsskälteoriens innebärande att även andra källor än rättskällor används. För att bibehålla rättsvetenskapligheten prioriteras material som härstammar från offentliga organ. Analysen och dess slutsatser kommer vara välunderbyggd när jämförelseunderlaget är fullständigt vilket försvarar metodanvändningen och uppsatsens disposition.

Uppsatsens frågeställning kan diskuteras och besvaras utifrån flera olika perspektiv. För att säkerställa att uppsatsen ges en rättsvetenskaplig karaktär kommer främst primärkällor att användas. I enlighet med den rättsdogmatiska metoden hanteras källorna utifrån sitt inhemska rättskällevärde.<sup>14</sup> Detta kan vid komparativa studier ibland innebära en viss problematik. Det bör dock i detta fall vara begränsat då uppsatsen är avgränsad till den nordiska rättsordningen med en gemensam rättskälleteori. En viss språklig utmaning kan dock uppstå, detta gäller speciellt juridiska begrepp som sällan kan direktöversättas på ett fullständigt korrekt sätt.<sup>15</sup> Denna risk minimeras genom att funktionalitetsprincipen används, vilket innebär att jämförandet är problemorienterat och inte låst till vissa specifika begrepp.<sup>16</sup> I de fall en översättning inte kan göras utan risk för förfelning kommer det norska begreppet att användas i uppsatsen. Av hänsyn till läsaren översätts längre citat till svenska. På grund av ovan argument återges dock även den norska originaltexten i sin helhet.

I syfte att diskutera och analysera de rättsliga problem som uppstår med gällande svensk rätt används rättspraxis från underrätter, främst hovrätten, då det saknas prejudicerande domar från Högsta domstolen. En metodologisk utmaning är att underrättens domar inte kan ges ett prejudicerande värde och inte

---

<sup>11</sup> Se Strömholm, *Har den komparativa rätten en metod?*, SvJT 1972, s. 456, för diskussion av den komparativa metodens rättsvetenskaplighet.

<sup>12</sup> Kleineman, *Rättsdogmatisk metod*, i *Juridisk metodlära*, s. 42.

<sup>13</sup> Malmström & Ramberg, *Malmströms Civilrätt*, version 27, JUNO, 2022, s. 40.

<sup>14</sup> Bogdan, *Komparativ rättskunskap*, s. 47 f.

<sup>15</sup> Kleineman, *Rättsdogmatisk metod*, i *Juridisk metodlära*, s. 42 och Bogdan, *Komparativ rättskunskap*, s. 52 ff.

<sup>16</sup> Valguarnera, *Komparativ juridisk metod*, i *Juridisk metodlära*, s. 155 ff.

utgör rättskällor i ordets strikta bemärkelse.<sup>17</sup> Detta påverkas inte av att Svea hovrätt i vissa fall utgör sista instans i hyresnämndsmål.<sup>18</sup> Denna underrättspraxis kan dock antas i högre utsträckning än annan verka som vägledande i praktiken för hyresnämnden som första instans. Den kan alltså inte användas för att fastställa gällande rätt, men däremot för att exemplifiera hur underrätten med hög sannolikhet hanterar en viss rättslig fråga. Den underrättspraxis som hänvisas till i uppsatsen tjänar således främst som en exemplifiering av rättsliga frågeställningar och de lösningar som rättstillämparen valt. Praxis från hovrättens och hyresnämndens motsvarighet i Norge, Lagmansretten<sup>19</sup> respektive Husleietvistutvalget, ska tolkas på samma sätt.

## 1.5 Disposition

Att förstå normer i sin historiska kontext kan skapa bättre förståelse för dess tillämpning i gällande rätt.<sup>20</sup> Uppsatsen inleds därför i *kapitel två* med en historisk överblick samt en beskrivning av respektive lands bostadsmarknad. Vidare följer en kort introduktion av hyreslagarnas tillämplighet och privatuthyrningslagen. Kapitel har till syfte att skapa förståelse för varför regleringen ser ut som den gör och vilka intressen den avser att värna. Redogörelsen har inte till avsikt att vara fullständig utan endast dra de stora linjerna för bostadsmarknadens och lagstiftningens utveckling i respektive land.

*Kapitel tre* är uppsatsens huvudkapitel, här diskuteras lagstiftningens ändamålsenlighet och huruvida den är välavvägd. De två inledande delavsnitten behandlar hyresavtalets tid och besittningsskydd respektive hyressättning. Urvalet är baserat på dels vad som kan anses vara särskilt viktigt för hyresgästens skydd, dels den särreglering som privatuthyrningslagen innehåller. Avsnittet inleds med en beskrivning av gällande rätt enligt respektive lands hyreslag. Denna diskussion avser att utgöra jämförelseunderlag för privatuthyrningslagen avseende dess ändamålsenlighet. Den norska lagstiftningen innehåller både likheter och skillnader med den svenska regleringen. Att diskutera dessa skapar förutsättningar för en mer kritisk analys. En större del av kapitel tre upptas av regler om säkerhet för avtalets fullgörande. Eftersom svensk rätt, i motsats till motsvarande norsk, saknar explicit reglering avseende deposition blir denna redogörelse av gällande rätt mer omfattande än tidigare avsnitt. Delavsnittet innehåller dels en beskrivning av villkor om säkerhet enligt norsk rätt, dels hur motsvarande villkor hanteras i svensk rätt. Fördjupningsavsnitt som endast behöver läsas översiktligt särskiljs genom mindre textstorlek.

Privatuthyrningslagen, tillsammans med hyreslagen, reglerar förhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd. I syfte att uppnå målet om att i större utsträckning

---

<sup>17</sup> Malmström & Ramberg, *Malmströms Civilrätt*, version 27, JUNO, 2022, s. 38.

<sup>18</sup> Se 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt. Detsamma gäller för tidigare Bostadsdomstolens beslut i hyresnämndsmål.

<sup>19</sup> Se Norges domstoler, *De alminnelige domstolene*, ”[www.domstol.no/no/om-rettssystemet/de-alminnelige-domstolene/](http://www.domstol.no/no/om-rettssystemet/de-alminnelige-domstolene/)”, lydelse 2022-09-30.

<sup>20</sup> Malmström & Ramberg, *Malmströms Civilrätt*, version 27, JUNO, 2022, s. 39.

utnyttja det befintliga bostadsbeståndet bör även annan lagstiftning studeras. *Kapitel fyra* avser att exemplifiera sådan kompletterande reglering. Urvalet baseras på vad som krävs för att en privatperson ska få hyra ut sin bostad samt vilka ekonomiska incitament som införts av lagstiftaren. Bostadsrätt är en vanligt förekommande bostadsform i såväl Sverige som Norge. Det är därför naturligt att diskutera under vilka förutsättningar andrahandsuthyrning av bostadsrätt tillåts i respektive land. Vidare följer en redogörelse av det ekonomiska styrmedel lagstiftaren besitter, beskattning. Avslutningsvis diskuteras en möjlig risk med en för förmånlig reglering av privatuthyrning.

I syfte att på ett kortfattat sätt sammanfatta och belysa de rättsliga frågor som uppstår avslutas samtliga kapitel samt delavsnitten i huvudkapitlet med en delanalys. Detta avser utgöra grund för uppsatsens avslutande kommentar i *kapitel 5* vilken uppsummerar uppsatsen och dess frågeställning.

## 2 Bakgrund

### 2.1 Hyreslagstiftningen i en historisk & samhällelig kontext

#### 2.1.1 Utvecklingen av Sveriges hyreslagstiftning

Svensk hyreslagstiftning kan härledas tillbaka till 1734 års lags jordabalk. En begränsning i parternas vid tiden omfattande avtalsfrihet infördes genom att möjligheten att frånträda hyresavtal oberoende av eventuellt tillträde reglerades särskilt.<sup>21</sup> Lagen innehöll, förutom regeln om att köp bryter legostämman, bestämmelser avseende avtalsbrott som till viss del motsvarar dagens hyreslag, exempelvis vid underlåtenhet att betala hyra samt hyresvärdens ansvar för brist i lägenheten.<sup>22</sup> Efter en samhällelig utveckling som gav upphov till nya boendebeständigheter infördes 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom<sup>23</sup> vilken ersatte 1734 års lags jordabalk. Bakgrunden var den obalans som ansågs råda mellan hyresvärd och hyresgäst, där hyresförhållandet reglerades av upplåtelseavtal som var ensidigt utformade av hyresvärderna.<sup>24</sup> Lagen innehöll flera dispositiva regler med mål om att skapa en sund utveckling av hyresförhållandet där lagens auktoritet i sig bedömdes kunna leda till efterlevnad. Denna ambition uppnåddes dock inte då ensidigt utformade standardavtal fortsatte att nyttjas även efter lagens ikraftträdande. 1907 års lag utgjorde dock grunden för flera av våra idag gällande hyresrättsliga principer.<sup>25</sup>

Det dröjde tio år, till krigslagstiftningen från 1917, innan tvingande regler till hyresvärdens förmån infördes i lagstiftningen. Det primära syftet var att motverka ökade hyror och hyresvärdens möjlighet till hyreshöjningar begränsades därför. Intressekonflikten vid denna tidpunkt utgjordes å ena sidan av fastighetsägarens rätt att förfoga över sin egendom och å andra sidan av bostadshyresvärdens rätt till skydd för sitt hem. Fastighetsägarens intresse var dock det som vägde tyngst vilket främst motiverades av nybyggnationsbehovet.<sup>26</sup>

---

<sup>21</sup> Almquist, *Den svenska fastighetsrättens historia*, s. 111, Lejman, *Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande*, s. 1 samt Lejman, *Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst*, s. 1.

<sup>22</sup> Dahlquist-Sjöberg, *Kommersiella hyresavtal: en avtalstyp i omvandling*, s. 56, Lejman, *Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande*, s. 1.

<sup>23</sup> SFS 1907:36 s. 1.

<sup>24</sup> SOU 1907:1 s. 188.

<sup>25</sup> SOU 1907:1 s. 188 f., Dahlquist-Sjöberg, *Kommersiella hyresavtal: en avtalstyp i omvandling*, s. 56 f.

<sup>26</sup> Dahlquist-Sjöberg, *Kommersiella hyresavtal: en avtalstyp i omvandling*, s. 63.

Efter påtryckning från hyresgästorganisationer<sup>27</sup> infördes i 1939 års lag ytterligare tvingande regler, bland annat avseende påföljder vid hyresvärdens avtalsbrott.<sup>28</sup> En hyresrättslig generalklausul implementerades, vilken gav domstolen möjlighet att jämka oskäligen<sup>29</sup> villkor i hyresavtal. Bestämmelsen motiverades av hyresgästens underlägsna ställning i partsförhållandet, även om klausulen givetvis kunde åberopas likaledes av hyresvärden. Dessa ändringar visades sig emellertid otillräckliga med hänsyn till den samhällsutveckling som kort tid senare tog fart. Under efterkrigstiden kretsade bostadspolitiken kring att alla skulle tillförskaffas förutsättningar för att leva i bra bostäder till rimliga kostnader i en trygg miljö.<sup>30</sup> På grund av rådande bostadsbrist ansågs hyresgäster vara i behov av skydd för att inte förlora sin bostad.<sup>31</sup> En ny lag infördes år 1942, hyresregleringslagen<sup>32</sup>, vilken i överensstämmelse med 1917 års lag syftade till att hålla nere hyresnivån. Lagen förbjöd i princip hyreshöjningar samtidigt som hyresgästen tillgavs möjlighet att, mot hyresvärdens vilja, erhålla tvångsförlängning av hyresavtalet. Regleringen kritiserades för att skapa en fixerad bostadsmarknad med risk för bostadssociala och samhällsekonomiska följder.<sup>33</sup> Redan år 1956 beslutades om en succesiv avveckling av denna lag samtidigt som en omfattande revidering av hyreslagstiftningen inleddes.<sup>34</sup> Efter tidigare oenighet i riksdagen framlades 1968 en proposition<sup>35</sup> för 1969 års hyreslag vilken etablerade besittningsskyddet.<sup>36</sup>

1 januari 1972 trädde nya jordabalken i kraft och hyresreglerna överfördes till lagens tolfte kapitel.<sup>37</sup> I tillägg ersattes hyresregleringslagen från 1942 av ett bruksvärdessystem, där allmännyttans lägenhetshyror utgjorde grund för hyressättningen.<sup>38</sup> Senare samma år skedde en ändring av vissa hyresrättsliga uppsägningsregler.<sup>39</sup> 1 juli 1975 infördes den fristående specialdomstolen Bostadsdomstolen som överinstans till hyresnämnderna.<sup>40</sup> År 1978 trädde den idag gällande hyresförhandlingslagen (1978:304) i kraft, vilken hade till syfte att systematisera hyresgästernas förhandlingsrätt i de fall hyresvärden motsatte sig ett sådant samråd.

---

<sup>27</sup> Hyresgästernas Riksförbund (idag Hyresgästföreningen) bildades år 1923, se Billquist m.fl., *Hyresförhandlingslagen och anslutande lagstiftning: en kommentar*, version 2a, JUNO, 2022-09-22, under rubriken Hyresmarknaden.

<sup>28</sup> Lejman, *Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande*, s. 2.

<sup>29</sup> Villkor vars tillämpning är ”uppenbarligen stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är otillbörlig”, se Lejman, *Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande*, s. 3.

<sup>30</sup> Andermyr, *Bostadsbyra*, s. 9.

<sup>31</sup> Zetterberg, *Lagstiftning om hyresreglering m.m.*, SvJT 1942, på s. 697 f.

<sup>32</sup> Lag (1942:429) om hyresreglering m.m.

<sup>33</sup> Lejman, *Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande*, s. 3.

<sup>34</sup> Billquist m.fl., *Hyresförhandlingslagen och anslutande lagstiftning: en kommentar*, version 2a, JUNO, 2022-09-20, under rubriken Inledning.

<sup>35</sup> Prop. 1968:91.

<sup>36</sup> Dahlquist-Sjöberg, *Kommersiella hyresavtal: en avtalstyp i omvandling*, s. 66 f.

<sup>37</sup> Se prop 1970:20 och lag (1970:995) om införande av nya jordabalken.

<sup>38</sup> Se lag (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen och Allmännyttan, *Hyresrätten och lagstiftningen*, ”[www.allmannyttan.se/historia/tidslinje/hyresratten-och-lagstiftningen/](http://www.allmannyttan.se/historia/tidslinje/hyresratten-och-lagstiftningen/)”, lydelse 2022-09-20.

<sup>39</sup> Se prop. 1972:70 och Lejman, *Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande*, s. 6.

<sup>40</sup> Lagen (1974:1082) om bostadsdomstol och Lejman, *Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande*, s. 7.



1994 avskaffades Bostadsdomstolen och hyresnämndens beslut överprövas idag av Svea hovrätt.<sup>41</sup>

Den senaste ändringen av hyreslagen genomfördes år 2010.<sup>42</sup> Från 2011 gäller nya regler för hyressättningen där de allmännyttiga bostadsbolagen har förlorat sin hyresnormerande roll. Hyror ska i stället fastställas genom förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen.<sup>43</sup> Hyresgästföreningen företräder hyresgäster och förhandlar hyran för cirka 90 procent av alla hyresrätter.<sup>44</sup>

1 januari 2013 trädde lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad [cit. privatuthyrningslagen] i kraft. Det övergripande syftet var att stimulera privatpersoner till att hyra ut sin egen bostad. Lagen innehåller regler som avviker från motsvarande tvingande bestämmelser i hyreslagen.

### 2.1.2 Utvecklingen av Norges hyreslagstiftning

Efter att under drygt 100 år varit i union med Sverige blev Norge oavhängigt år 1905. De första hyresrättsliga reglerna infördes i Norge under tidsperioden 1915–1918. Initialt avsåg bestämmelserna prisreglering men efterhand infördes även regler om bland annat uppsägningsskydd. 1918 gjordes en uppsamling av reglerna i 1918 års lov<sup>45</sup>, som dock endast ägde tillämpning i de kommuner som beslutade om det. Lagstiftningen utvecklades succesivt från år 1926 där Oslo kommun var sist ut våren 1935. Strax efter infördes i stället regler om obligatorisk medling i uppsägningssärenden.<sup>46</sup>

I 1939 års husleielov<sup>47</sup> infördes en mer omfattande reglering av relationen mellan hyresvärd och hyresgäst. Lagen var, med undantag för kapitel 7<sup>48</sup>, tillämplig för hela landet. Vid en revision gällde detta även kapitel 7 från år 1969. Vid tiden för införandet var andelen som hyrde sin bostad hög. I de större städerna var hyreshus vanliga och de flesta var byggda i syfte att bereda så hög vinst som möjligt åt fastighetsägaren. Som en konsekvens kunde i flera fall både de sociala och fysiska boförhållandena vara eländiga. I linje med Sverige infördes lagar för att hålla nere hyrespriserna.<sup>49</sup>

I tiden efter andra världskriget var den norska bostadspolitikens främsta mål att stimulera nybyggnation genom generella subventioner samt att förbättra det

---

<sup>41</sup> Se lag (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt och 23 § lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

<sup>42</sup> Lag (2010:811) om ändring i jordabalken.

<sup>43</sup> Se prop. 2009/10:185 s. 8.

<sup>44</sup> Hyresgästföreningen, *Hyresförhandling*, ”[www.hyresgastforeningen.se/om-oss/vad-vi-gor/hyresforhandling/](http://www.hyresgastforeningen.se/om-oss/vad-vi-gor/hyresforhandling/)”, lydelse 2022-10-07.

<sup>45</sup> Lov 12. juli 1918 nr. 1 om boligforholdene. *Lov* översatt till svenska är *lag*.

<sup>46</sup> NOU 1993:4 s. 9.

<sup>47</sup> Lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie.

<sup>48</sup> Kapitel 7 innehöll tvingande bestämmelser om nedsättning av hyra, ändring av hyresvillkor, uppsägningsskydd samt begränsning av avhysningstillträde och avhjälpande arbete på hyresvärdens bekostnad.

<sup>49</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 12.

norska folkets boförhållanden. En statlig myndighet, Husbanken<sup>50</sup>, etablerades 1945 för att finansiera bostadsbyggandet. Stor vikt lades vid att flest möjliga skulle äga sin egen bostad och de flesta nybyggda hus var därför flerfamiljshus, oftast organiserade i form av bostadsrättsföreningar.<sup>51</sup> Husbanken erbjöd förmanliga lån och räntesubventioner till den stora allmänheten.<sup>52</sup> Efter 1980 reducerades den norska statens roll som finansieringskälla för bostadsbyggandet. År 1996 ändrades Husbankens principer för räntebestämning och urvalet för eventuella subventioner begränsades.<sup>53</sup> Den främsta anledningen till förändringen var att bostadsbristen till stor del var åtgärdad. Omställningen kallades den bostads-sociala vändningen och innebar att fokus flyttades från *bostaden* till *att bo*.<sup>54</sup> Den idag gällande hyreslagen, lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler [cit. husleieloven], infördes 1999 och ersatte 1939 års husleielov. Samtidigt implementerades nya regler beträffande hyresnivån, vilka föreskrev att hyran inte fick vara orimligt hög i förhållande till marknadshyran. År 2009 gjordes en del ändringar i husleieloven, bland annat avseende reglerna om deposition.<sup>55</sup>

I efterkrigstiden fanns hyresgästföreningar i majoriteten av Norges största städer. År 2010 fanns endast tre föreningar kvar med totalt cirka 6 000 medlemmar motsvarande ungefär 2 procent av alla hyresgäster. Jämförelse kan göras med husägarorganisationerna Norske Boligbyggelags Landsforbund och Huseiernes Landsforbund som tillsammans har knappt en miljon medlemmar.<sup>56</sup>

Husleietvistutvalget, den norska motsvarigheten till hyresnämnden, startades som ett testprojekt år 2001. Initialt hanterades endast tvister i Oslo men från september 2021 är organisationen rikstäckande.<sup>57</sup> Husleietvistutvalget är avgränsad till bostadshyrestvister, andra hyresrättsliga tvister hänvisas till forlikrådet<sup>58</sup>.

---

<sup>50</sup> Husbanken är en statlig myndighet under Kommunal- og distriktsdepartementet. Husbankens samhällsuppdrag är att förebygga att folk blir eftersatta på bostadsmarknaden samt bidra till att de som inte själv klarar det kan skaffa och behålla en lämplig bostad, se "[husbanken.no/](https://husbanken.no/)".

<sup>51</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 12.

<sup>52</sup> Sorvoll, *Den norske bostøtten 1945-2022: Fra boligpolitikk til sosialpolitikk?*, s. 99.

<sup>53</sup> År 2022 beviljas bostøtte till hushåll med låga inkomster och höga bostgifter.

<sup>54</sup> NOU 2011:15 s. 30 f.

<sup>55</sup> Lov 16. januar 2009 om endringer i husleieloven, ot.prp. nr. 74 (2007-2008) och Wyller, *Boligrett*, s. 215. 1967 års husleieregleringslov opphävdes, se Lilleholt, *Ny husleielov*, Lov og Rett 2000, på s. 259.

<sup>56</sup> NOU 2011:15 s. 70 f.

<sup>57</sup> Se § 12-5 husleieloven och prop. 53 L (2021-2022). Innan ändringen kunde dock Husleietvistutvalget, oberoende av ort, hantera tvister mellan hyresgäst/konsument och hyresvärd/näringsidkare, se Eiendomsadvokater, *Husleietvist: dette bør du gjøre*, "[www.eiendomsadvokater.no/husleierett/husleietvister/](https://www.eiendomsadvokater.no/husleierett/husleietvister/)", lydelse 2022-09-20.

<sup>58</sup> Forlikrådet är förstainstans för civilrättsliga tvister i Norge och utgör både en medlingsinsittuation och domstol, se Politiet, *Dette skjer i forlikrådet*, "[www.politiet.no/tjenester/namsmann-og-forlikrad/forlikradet/dette-skjer-i-forlikradet/#undefined](https://www.politiet.no/tjenester/namsmann-og-forlikrad/forlikradet/dette-skjer-i-forlikradet/#undefined)", lydelse 2022-10-06. Husleietvistutvalget har spesialkompetens på husleieloven och har en både billigare och snabbare hantering av tvister än forlikrådet, se NOU 2011:15 s. 70.

## 2.1.3 Samhällelig utgångspunkt

### 2.1.3.1 En svensk brist på bostäder

Sverige har under de senaste åren upplevt en brist på bostäder i framför allt tillväxtorterna, inbegripet storstäder samt universitets- och högskoleorter. Brist på bostäder ger konsekvenser för såväl enskilda som för samhället i stort. En god tillgång skapar förutsättningar för individer att etablera sig men genererar även ekonomisk tillväxt till följd av en mer välfungerande arbetsmarknad.<sup>59</sup> Ett lågt utbud av bostäder däremot, kombinerat med hög efterfrågan, leder till ökade priser på ägarbostäder och långa kötider på hyresrätter. Under perioden 2019 till mars 2022 har lägenhetspriserna stigit med nästan 25 procent samtidigt som hyresköerna växer.<sup>60</sup> Såväl nyproducerade hyresrätter som bostadsrätter är i flera fall för dyra för genomsnittsmedborgaren.<sup>61</sup> Prisregleringen av hyresmarknaden har gett upphov till låga hyreskostnader men även ett knappt utbud av hyresbostäder med långa kötider som följd.<sup>62</sup> I region Stockholm krävdes i snitt drygt 9 år i bostadskö år 2021 för ett förstahandskontrakt.<sup>63</sup>

Bostadsbristen gör det svårare för unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden samtidigt som den försvårar inflyttningen av arbetskraft och studenter.<sup>64</sup> En undersökning av analys- och undersökningsföretaget Novus visar att var fjärde invånare har tvekat inför större livsval på grund av svårigheten att hitta en bostad.<sup>65</sup> En balanserad bostadsmarknad är följaktligen en viktig förutsättning för att ge individer chans att påverka sin livssituation.<sup>66</sup> Även om bostadsbristen är särskilt påtaglig i storstäder och högskoleorter visar en nyligen genomförd enkät att det råder brist på bostäder med rimliga boendekostnader i majoriteten av Sveriges kommuner.<sup>67</sup>

I takt med att befolkningen ökar kommer bostadsbristen att förvärras om inte tillräckligt många nya bostäder byggs.<sup>68</sup> Politikerna har därför satt upp höga mål

---

<sup>59</sup> Boverket, *Behov av bostadsbyggande: regionalt och nationellt till 2030*, 2021:31, s. 6.

<sup>60</sup> Under samma period steg priserna på småhus med nära 40 procent, se Boverket, *Boverkets indikationer*, nr 1, juni 2022, s. 1.

<sup>61</sup> Sveriges allmännytt, *Allmännyttans bostadssociala ansvar*, 2021, s. 27.

<sup>62</sup> SOU 2012:25 s. 16.

<sup>63</sup> För en bostad i innerstaden krävdes 18 år, se Bostadsförmedlingen, *Hur lång tid tar det att få en bostad genom oss*, ”[bostad.stockholm.se/statistik/hur-lang-tid-tar-det/](https://bostad.stockholm.se/statistik/hur-lang-tid-tar-det/)”, lydelse 2022-10-03.

<sup>64</sup> SCB, *Nu ökar takten i bostadsbyggandet*, ”[www.scb.se/hitta-statistik/redaktionellt/nu-okar-takten-i-bostadsbyggandet/](https://www.scb.se/hitta-statistik/redaktionellt/nu-okar-takten-i-bostadsbyggandet/)”, lydelse 2022-09-15.

<sup>65</sup> Hyresgästföreningen, *Hyresgästerna 2022: hushållets syn på sin ekonomi, trygghet & bostadspolitiken*, s. 33.

<sup>66</sup> Justitiedepartementets promemoria, *Ökad privatuthyrning av bostäder*, s. 11 samt NOU 2011:15 s. 15 och 23.

<sup>67</sup> Se Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2022 där 93 kommuner av totalt 290 uppger brist på bostäder med rimliga boendekostnader utöver ett generellt underskott på bostäder (vilket 180 kommuner uppger), *Läget på bostadsmarknaden i riket*, ”[www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/](https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/)”, lydelse 2022-08-30.

<sup>68</sup> Se Boverket, *Behov av bostadsbyggande 2022-2030*, ”[www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/nationell-byggbehovsberakning-2022-2030/](https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/nationell-byggbehovsberakning-2022-2030/)”, lydelse 2022-10-03.

för nybyggnation, både av småhus, bostadsrätter och hyresrätter. Nybyggnationen möter dock flera utmaningar, vilket gör att målen som huvudregel inte uppnås. De hinder som kommuner främst uppger är brist på detaljplan på attraktiv mark, höga produktionskostnader samt svårigheter för privatpersoner att beviljas lån.<sup>69</sup> I tillägg råder just nu ett osäkert läge på bostadsmarknaden på grund av höga byggkostnader, brist på råvaror och stigande räntor som gör det mindre attraktivt att investera i nybyggnation. Boverket har baserat på detta gjort en prognos att bostadsbyggandet kommer att minska från år 2021 till 2023 med 40 respektive 35 procent. Tillkomsten av nya bostäder de kommande åren riskerar således att minska och bli lägre än behovet.<sup>70</sup>

Bostadsbristens omfattning innebär att den endast kan byggas bort på lång sikt. För att skapa en snabb förbättring behöver i stället det existerande bostadsbeståndet utnyttjas i högre grad. Hälften av Sveriges hyresbostäder ägs av ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag och hälften av privata fastighetsbolag. Kommersiell uthyrning är således grundstenen i den svenska hyresbostadsmarknaden. Privatuthyrning sker främst under kortare tidsperioder och i begränsad omfattning. Tillförlitlig statistik saknas, enligt Skatteverket är det fler som hyr ut än de 72 000 som år 2021 deklarerade bostadsuthyrning i sin deklaration.<sup>71</sup> Det är även svårt att fastställa hur många outnyttjade bostadslägenheter det finns i Sverige.<sup>72</sup> Stockholms handelskammare uppskattade år 2011 potentialen till 43 000 fler bostäder vid ökad privatuthyrning genom mer förmånliga hyresregler samt skattelättnader.<sup>73</sup> Denna siffra kan jämföras med att det vid samma tid beräknades finnas ett underskott på 85 000 bostäder bara i Stockholms län.<sup>74</sup> Trots avsaknaden av tillförlitlig statistik står det klart att bostadskrisen på intet sätt är löst och att det i väntan på tillräcklig mängd nybyggda bostäder behöver sökas lösningar för att dämpa bristen på kort sikt.

---

<sup>69</sup> SCB, *Nu ökar takten i bostadsbyggandet*, ”[www.scb.se/hitta-statistik/redaktionellt/nu-okar-takten-i-bostadsbyggandet/](http://www.scb.se/hitta-statistik/redaktionellt/nu-okar-takten-i-bostadsbyggandet/)”, lydelse 2022-09-15.

<sup>70</sup> Boverket, *Ökade kostnader och osäkert läge bromsar bostadsbyggandet*, [www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/](http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/), lydelse 2022-09-15. Samma prognos gäller för Norge, se Prognosesenteret, *Historisk høye byggekostnader vil dempe byggeaktiviteten*, ”[blogg.prognosesenteret.no/historisk-hoeve-byggekostnader-vil-dempe-byggeaktiviteten](http://blogg.prognosesenteret.no/historisk-hoeve-byggekostnader-vil-dempe-byggeaktiviteten)”, lydelse 2022-09-21. Boverkets senare publicerade prognos spår en än kraftigare inbromsning av bostadsbyggandet, se *Risk för mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet*, ”[www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/](http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/)”, lydelse 2022-12-19.

<sup>71</sup> Statskontoret efterlyser bättre statistik, se *Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder*, 2017:11, s. 81. Se även Skatteverket, *Glöm inte deklarerar uthyrning av bostad*, ”[skatteverket.se/omoss/press/pressmeddelanden/2022/2022/glomintedeklarerauthyrningavbostad](http://skatteverket.se/omoss/press/pressmeddelanden/2022/2022/glomintedeklarerauthyrningavbostad)”, lydelse 2022-09-15.

<sup>72</sup> Se SOU 2012:25 s. 34. Flera remissinstanser kritiserade utredningens brist på tillförlitlig statistik och fullgott underlag, se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 65 ff. och exempelvis Hyresgästförbundet, Dnr JU2012/3159/Li, *Yttrande över promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder*, s. 3 samt Boverket, Dnr 10140-1797/2012, *Yttrande över promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder*, s. 3.

<sup>73</sup> Stockholms Handelskammare, *Andrabandsuthyrning: underlättar en trög bostadsmarknad*, s. 3 och Statens bostadskreditnämnd, *Bättre utnyttjande av bostadsbeståndet: ett norskt exempel*, s. 7 f.

<sup>74</sup> Stockholms Handelskammare, *Andrabandsuthyrning: underlättar en trög bostadsmarknad*, s. 2.

### 2.1.3.2 En norsk modell av ägande och privata hyresvärdar

Under perioden 2005–2010 var Oslo den största staden i Nordeuropa som växte snabbast.<sup>75</sup> Jämfört med Stockholm är dock bostadsbristen låg. Huvudmålen i den norska bostadspolitiken är att skapa en välfungerande bostadsmarknad, öka bosättningen av missgynnade<sup>76</sup> samt tillrättlägga för god kvalitet på bostäder och bostadsområden.<sup>77</sup> En viktig hörnsten i detta är målet om att så många som möjligt ska äga sin bostad. I Norge består större delen av den totala bostadsmarknaden av ägarbebodda bostäder, år 2021 uppgick andelen till cirka 76 procent.<sup>78</sup>

Jämfört med övriga nordiska- och mellaneuropeiska länder är andelen som hyr sin bostad i Norge låg.<sup>79</sup> Endast 24 procent av befolkningen är *leietakere* (hyresgäster).<sup>80</sup> Det saknas allmännyttiga bostadsbolag och de kommersiella hyresföretagen är få, hyresmarknaden präglas i stället av privata aktörer.<sup>81</sup> Mer än 70 procent av alla hyresgäster i Norge bor i en bostad som ägs av en privatperson.<sup>82</sup> Hyresmarknaden är karakteriserad av täta band och förtroendeförhållanden mellan hyresvärd och hyresgäst, vilket kan påverka individens möjlighet till rättvis hyra och bra villkor.<sup>83</sup> En stor andel av de som hyr sin bostad är yngre personer.<sup>84</sup> Majoriteten hyr under en begränsad tid och uppger att boendeformen endast är avsedd att vara tillfällig. Prognosen är att andelen hyresgäster kommer ligga på en jämn nivå de kommande åren. Det finns ekonomiska fördelar med att äga sin bostad samtidigt som hyresformen tillåter mer flexibilitet i livssituationen. Det kan även finnas bristande finansieringsförutsättningar som gör att ett bostadsköp inte kan realiseras.<sup>85</sup>

Den norska bostadsmarknadens särprägel är omfattningen av *sokkelboliger*. En *sokkelbolig* utgör en separat del av bostaden ägaren själv bor i, antingen en separat lägenhet eller ett rum, en så kallad uthyrningsdel. År 2007 utgjorde uthyrningsdelar 21 procent av det totala antalet hyresbostäder.<sup>86</sup> Den höga andelen kan delvis förklaras av att det under bostadsbristen på 50-talet var förbjudet att bygga enbostadshus. Majoriteten av dagens småhus med uthyrningsdelar är som en effekt av detta byggda under perioden år 1960–1990.<sup>87</sup> Samtidigt beräknas en större

---

<sup>75</sup> Aftenposten, *Oslo europamester i vekst*, ”[www.aftenposten.no/oslo/i/X17x/oslo-europamester-i-vekst](http://www.aftenposten.no/oslo/i/X17x/oslo-europamester-i-vekst)”, lydelse 2022-09-29.

<sup>76</sup> Översättning av *vanskeligstilte* som i NOU 2011:15 s. 39 definieras som ”vanskeligstilte på boligmarkedet er personer som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd”.

<sup>77</sup> NOU 2011:15 s. 31 och st.meld. nr. 23 (2003-2004) s. 5.

<sup>78</sup> Totalt bor cirka 63 procent i *selveie* och 14 procent är *andels-/aksjeeier*.

<sup>79</sup> Ot.prp. nr. 74 (2007-2008) s. 8.

<sup>80</sup> SSB, *Boforhold, registerbasert*, ”[www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert](http://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert)”, lydelse 2022-09-15.

<sup>81</sup> Boverket, *Andrahandsmarknaden: hyrer, utbud og institusjoner*, rapport 2015:39, s. 113.

<sup>82</sup> Se Hyresgästföreningens rapport, *Vad kan svensk bostadspolitik lära av: Norge*, 2021, s. 12. Jfr med år 1998, då motsvarande andel var 60 procent, se ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 12.

<sup>83</sup> NOU 2011:15 s. 26.

<sup>84</sup> Av de under 35 år som bor ensamma hyr 65 procent sin bostad, se ot.prp. nr 82 (1997-1998) s. 13.

<sup>85</sup> Ot.prp. nr 82 (1997-1998) s. 13.

<sup>86</sup> Statens bostadskreditnämnd, *Bättre utnyttjande av bostadsbeståndet: ett norsk eksempel*, 2012, s. 10.

<sup>87</sup> Boverket, *Andrahandsmarknaden: hyrer, utbud og institusjoner*, rapport 2015:39, s. 113.

del av beståndet vara outnyttjat. Av totalt 185 000 uthyrningsdelar var färre än 92 000 uthyrda under 2007.<sup>88</sup> Privatpersoners extrabostäder och uthyrningsdelar skapar flexibilitet på bostadsmarknaden men ger även upphov till instabilitet. Viljan att hyra ut kan vara styrd dels av ett tillfälligt behov av extra intäkt, dels av att man temporärt har ett outnyttjat boende. Leieboerforeningen<sup>89</sup> bedömer att den norska hyresmarknaden har påverkats av sin marknadsanpassning. Fördelen är att det ofta går snabbt och enkelt att få tag på en bostad. Nackdelen är att det föreligger ett visst stigma mot att hyra samtidigt som större delen av uthyrningen är utformad för att bereda vinst åt bostadsägaren. Enligt Leieboerforeningen är hyresmarknaden bäst anpassad för studenter eller personer med god ekonomi. Boendeformen är således sämre inordnad för de hyresgäster som söker varaktighet i sitt boende, exempelvis barnfamiljer.<sup>90</sup> På grund av rådande höga hyresnivåer är det högt tryck på hyresbostäder med låg hyra vilka dessutom ofta har en lägre standard.<sup>91</sup>

Situationen på den norska bostadsmarknaden kan förenklat beskrivas som att det inte föreligger brist på bostäder men att det finns en brist på bostäder för vissa samhällsgrupper.<sup>92</sup> Den sociala bostadspolitiken måste ta hänsyn till att missgynnade ska få hjälp samtidigt som insatserna kan generera oönskade effekter på bostadsmarknaden.<sup>93</sup> I en utredning från 2011 fastslås att det offentliga bör stimulera till både fler och bättre hyresrätter för grupper med sämre förutsättningar. Detta behov anser utredningen vara så angeläget att det bör genomföras även om insatserna inte ger optimal effekt.<sup>94</sup> Det har även, från lagstiftarens håll, argumenterats för att en mer professionell hyresmarknad kan antas leda till en mer välfungerande sådan. Det betraktas vara påvisat att professionella aktörer i mindre grad än privata hyresvärdar diskriminerar potentiella hyresgäster, då envar med tillräcklig betalningsförmåga välkomnas att hyra. Dessa aktörer kan även i större utsträckning erbjuda långsiktiga hyreskontrakt vilket för flera individer är en förutsättning för en trygg bostad.<sup>95</sup> En strängare reglering kring uthyrningen kan vara påkallad för att tillförsäkra mer långsiktighet i hyresförhållandena. Dock anses privatpersoner som hyr ut bostäder, särskilt när hyresobjektet utgör en del av den egna bostaden där man bor, i högre grad vara beroende av förmånliga regler om hyressättning och uppsägningsskydd. Bakgrunden är att man önskar behålla kontrollen över sin egendom och en konsekvens av stränga regler kan vara att man i stället väljer att låta bostaden stå tom.<sup>96</sup> På grund av önskan om att undvika att dessa bostäder försvinner från hyresmarknaden saknas intresse hos

---

<sup>88</sup> Boverket, *Andrabandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*, rapport 2015:39, s. 113.

<sup>89</sup> Norska motsvarigheten till Hyresgästföreningen.

<sup>90</sup> Sorvoll & Sandlie, *Et velfungerende leiemarked? Profesjonell utleie og offentlig-privat samarbeid*, s. 31. Se även SSB, *Leiemarkedet: kjennetegn og prisdannelse*, ”[www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/leiemarkedet-kjennetegn-og-prisdannelse](http://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/leiemarkedet-kjennetegn-og-prisdannelse)”, lydelse 2022-10-28.

<sup>91</sup> Boverket, *Andrabandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*, rapport 2015:39, s. 113.

<sup>92</sup> Sorvoll & Sandlie, *Et velfungerende leiemarked? Profesjonell utleie og offentlig-privat samarbeid*, s. 30 f.

<sup>93</sup> NOU 2011:15, s. 28.

<sup>94</sup> NOU 2011:15 s. 28 f.

<sup>95</sup> Sorvoll & Sandlie, *Et velfungerende leiemarked? Profesjonell utleie og offentlig-privat samarbeid*, s. 32 f. Se även NOU 2011:15 s. 27.

<sup>96</sup> Ot. prp. nr. 82 (1997-1998) s. 12.

lagstiftaren att pålägga dessa hyresvärdar omfattande offentliga krav och restriktioner.<sup>97</sup>

## 2.2 Hyreslagstiftningen – en inledning

### 2.2.1 Något om de norska boendeformerna

I norsk rätt kan man förenklat säga att det finns tre huvudgrupper av bostäder: i) hyresbostäder, ii) andelsbostäder och iii) ägarbostäder. Dessa kan vidare indelas i olika undergrupper.

En hyresbostad kan antingen vara en vanlig hyresrätt, så som vi känner den enligt svensk rätt, eller en så kallad *obligasjonsleilighet*<sup>98</sup>. Efter att nya husleieloven trädde i kraft år 1999 tillåts inte längre nya obligationslägenheter. De som redan finns påverkas inte, 9 kap. i 1939 års husleielov<sup>99</sup> är alltså tillämpligt. Eftersom detta nu utgör en förbjuden form kommer inte detta diskuteras närmare i uppsatsen.

Andelsbostäder kan antingen vara en *borettsleilighet* eller en *aksjeleilighet*. På lik linje med obligationslägenheter har ett förbud mot nya aktielägenheter införts i den nu gällande lagen, se § 1-4 första stycket lov 6. juni 2003 nr. 6 om borettslag [cit. borettslagsloven]. Denna boendeform avhandlas inte vidare i uppsatsen. Det kan dock noteras att reglerna om *boret* i 5 kap. borettslagsloven även gäller för aktielägenheter.<sup>100</sup> I stället läggs fokus på borettslagsleiligheter, som kan jämföras med bostadsrätter enligt svensk rätt. Man äger inte sin egen lägenhet, den ägs i stället av andelslaget<sup>101</sup> man är medlem i. Varje medlem har en oåterkallelig och exklusiv användarrätt till en bestämd bostad.<sup>102</sup> Som huvudregel är andelslaget organiserat som ett kooperativt andelslag och kallas då bostadsrättsförening.<sup>103</sup>

Ägarbostäder är den minst komplicerade boendeformen juridiskt sett. Utgångspunkten är att när man äger sin egen bostad kan man göra vad man vill med den. Man kan bestämma sig för att använda bostaden själv eller hyra ut den.<sup>104</sup> Majoriteten av ägarbostäderna är enbostadshus eller radhus uppförda på ägd eller arrenderad mark. Sedan mitten av 1960-talet har dock en ny form av ägarbostad uppkommit i norsk rätt, *eierseksjonene*. Utgångspunkten är att samtliga boende samäger hela fastigheten, varje enskild har därutöver en exklusiv användanderätt

---

<sup>97</sup> Sørvoll & Sandlie, *Et velfungerende leiemarked? Profesjonell utleie og offentlig-privat samarbeid*, s. 31 f.

<sup>98</sup> Denna boendeform innebär att hyresgästen lämnade ett lån för att få hyresrätt, vilket innebär en starkare hyresrättslig position, se Wyller, *Boligrett*, s. 43 f.

<sup>99</sup> Lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie.

<sup>100</sup> Avsnitt 4.2 avseende andrahandsupplåtelse av bostadsrätt äger således även tillämplighet för aksjeleiligheter.

<sup>101</sup> Jämförligt en ekonomisk förening.

<sup>102</sup> Se § 5-1 borettslagsloven angående *boretten*.

<sup>103</sup> Wyller, *Boligrett*, s. 38 f. Bostadsrättsförening kommer framgent i uppsatsens användas som begrepp för andelslag.

<sup>104</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 142.

till en bestämd lägenhet (*bruksenhet*).<sup>105</sup> Boendeformen kan, med hänsyn till de möjligheter ägandeformen ger, i huvudsak likställas med en ägarlägenhet enligt svensk rätt.

## 2.2.2 Hyreslagarnas tillämplighet

Den norska hyreslagen, husleieloven, och svenska hyreslagen äger tillämplighet vid avtal om nyttjanderätt till lägenhet mot ersättning<sup>106</sup>, vilket omfattar både bostads- och lokalhyra.<sup>107</sup> En gemensam lag för hyresformerna motiveras i norsk rätt av de likheter som föreligger, bestämmelserna för lokaler är i högre utsträckning dispositiva.<sup>108</sup> Med bostad avses, för såväl norsk som svensk rätt, lägenhet som fullt ut eller för en inte obetydlig del ska användas som bostad.<sup>109</sup> Det avgörande vid bedömningen är uthyrningens övergripande syfte.<sup>110</sup> Huvudregeln vid bostadshyra är att husleieloven och hyreslagen är tvingande till förmån för hyresgästen.<sup>111</sup>

## 2.2.3 Införandet av privatuthyrningslagen

För att på kort sikt dämpa den svenska bostadsbristen genom att öka antalet tillgängliga bostäder trädde år 2013 privatuthyrningslagen i kraft. Lagen avser att skapa mer flexibilitet åt hyresvärden genom avsteg från vissa av hyreslagens tvingande bestämmelser. Därigenom ska en mer välfungerande bostadsmarknad uppstå genom att utbudet av bostäder blir större.<sup>112</sup>

Privatuthyrningslagen syftar till att förenkla för en privatperson som önskar att hyra ut sin bostad. Lagen är tillämplig för uthyrning av såväl bostadsrättslägenhet, en- eller tvåfamiljshus, ägarlägenhet som annat ägt boende. Lagen gäller däremot inte vid andrahandsuthyrning av en hyresrätt. Anledningen till att hyresrätter undantas är den bakomliggande investeringen som fastighetsägaren, och inte hyresgästen, företagit. En andrahandsuthyrning till högre hyra skulle således anses olämplig samt riskera skapa vissa gränsdragningsproblem i relation till den ordinarie hyresmarknaden.<sup>113</sup> Det skulle även medföra risk för en ökad

---

<sup>105</sup> Wyller, *Boligrett*, s. 37 f.

<sup>106</sup> Ersättningen kan, helt eller delvis, utgöras av annat än pengar, se ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 16 och Cederstierna, *Jordabalk (1970:994) 12 kap. 1 § första stycket*, Karnov (JUNO), lydelse 2022-12-07.

<sup>107</sup> 12 kap. 1 § JB och § 1-1 husleieloven.

<sup>108</sup> § 1-2 andra stycket husleieloven och ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 17 f.

<sup>109</sup> Se § 1-1 femte stycket husleieloven och 12 kap. 1 § tredje stycket JB.

<sup>110</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 18 och Cederstierna, *Jordabalk (1970:994) 12 kap. 1 §*, Karnov (JUNO), lydelse 2022-12-07.

<sup>111</sup> § 1-2 första stycket husleieloven och 12 kap. 1 § femte stycket JB.

<sup>112</sup> För en mer utförlig redogörelse av privatuthyrningslagen, se Holmqvist & Thomsson, *Privatuthyrningslagen: en kommentar till lagen om uthyrning av egen bostad m.m.*, version 1, JUNO, 2022-03-11.

<sup>113</sup> Holmqvist & Thomsson, *Privatuthyrningslagen: en kommentar till lagen om uthyrning av egen bostad m.m.*, version 1, JUNO, 2022-03-11, kommentaren till 1 §.



svarshandeln med hyreskontrakt, då ett förstahandskontrakt i sådant fall skulle innebära en potentiell finansiell avkastning.<sup>114</sup>

Syftet med upplåtelsen ska vara permanentboende, en upplåtelse avseende fritidsändamål faller utanför lagens tillämpningsområde. I de fall en person hyr ut flera bostadslägenheter gäller lagen endast för den första uthyrningen, se 1 § 1 st sista meningen. Detta gäller även om den första bostadslägenheten är uthyrd enligt hyreslagens regler.<sup>115</sup> Enligt hovrättens praxis sker upplåtelsen genom själva avtalet, innebärande att den första uthyrningen ska räknas från det första ingångna avtalet och inte efter tillträdesdag.<sup>116</sup> Skulle uthyrningen vara av sådan omfattning att den anses utgöra näringsverksamhet saknar dock lagen tillämplighet även för den första uthyrningen.<sup>117</sup>

Enligt 1 § 2 st privatuthyrningslagen är hyreslagen subsidiär. Lagen har således getts utformning som *lex specialis* och dess bestämmelser ges företräde framför hyreslagen i tillämpliga situationer. Parterna har möjlighet att avtala om att hyreslagen ska gälla fullt ut på hyresförhållandet.<sup>118</sup> Valet om att införa en särskild lag i stället för ytterligare bestämmelser i hyreslagen motiverades av att hyreslagen kan vara svårförståelig.<sup>119</sup> Argumentet kan dock bli motsägelsefullt när parterna oavsett hänvisas till hyreslagen i de fall privatuthyrningslagen inte reglerar en fråga särskilt. Av förevarande anledning föreslog Hyresgästutredningen att lagen skulle upphävas och att endast den särskilda regeln om hyressättning skulle vidareföras i hyreslagen.<sup>120</sup> Förslaget kritiserades av flera remissinstanser, bland annat på grund av att det skulle orsaka en mer komplicerad reglering, vilket skulle begränsa privatpersoners förståelse.<sup>121</sup> Lagstiftaren ansåg att ett gemensamt regelverk förvisso skulle medföra en ökad tydlighet men att detta skulle kräva större redaktionella förändringar av hyreslagen.<sup>122</sup> Utredningen föreslog även att tillämpningsområdet för den särskilda hyressättningsmodellen skulle utökas, för

---

<sup>114</sup> Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 69. Huruvida lagen ska gälla vid uthyrning av del av hyresrätten, så kallad inneboende, framgår inte av lagtexten eller förarbetena. Den gängse uppfattningen i doktrin är dock att lagtextens formulering ”en hyresrätt” ger stöd för lagen ska tillämpas vid uthyrning till inneboende i hyresrätt, se Holmqvist & Thomsson, *Privatuthyrningslagen: en kommentar till lagen om uthyrning av egen bostad m.m.*, version 1, JUNO, 2022-03-11, kommentaren till 1 § och Larsson m.fl., *Bostadshyresavtal i praktiken*, s. 265. Jfr dock SOU 2017:33 s. 195 f. för motsatt uppfattning. En hyressättning bör dock i sådant fall inte kunna ske enligt privatuthyrningslagens regler utan i stället bör 12 kap. 55 § fjärde stycket JB tillämpas.

<sup>115</sup> Se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 76.

<sup>116</sup> Se RH 2020:41.

<sup>117</sup> Vid uthyrning av tre eller fler lägenheter anses uthyrningen ske i näringsverksamhet. I andra fall får en bedömning göras av bland annat upplåtelsens varaktighet och verksamhetens omfattning, se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 76 och Holmqvist & Thomsson, *Privatuthyrningslagen: en kommentar till lagen om uthyrning av egen bostad m.m.*, version 1, JUNO, 2022-03-11, kommentaren till 1 §.

<sup>118</sup> Se Holmqvist & Thomsson, *Privatuthyrningslagen: en kommentar till lagen om uthyrning av egen bostad m.m.*, version 1, JUNO, 2022-03-11, kommentaren till 1 § och SOU 2017:33 s. 196.

<sup>119</sup> Se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 65 ff.

<sup>120</sup> Se SOU 2017:33 s. 223 ff.

<sup>121</sup> Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Dnr 2017/686, *Yttrande över Stärkt ställning för hyresgäster*, s. 4 f., Fastighetsägarna, *Yttrande över Stärkt ställning för hyresgäster*, s. 16 f. Jfr dock Hyres- och arrendenämnden i Västerås, Dnr TVL 2017/111:151, *Yttrande över Stärkt ställning för hyresgäster*, s. 6 f. samt KTH, Dnr Ju2017/03853/Li, *Yttrande över Stärkt ställning för hyresgäster*, s. 3.

<sup>122</sup> Prop. 2020/21:201 s. 50 f.

fysiska personer, till två ägda bostäder samtidigt.<sup>123</sup> Ett flertal remissinstanser avstyrkte förslaget, dels då det antogs leda till högre hyresnivåer, dels att det, med bostadsrättslagens begränsningar för andrahandsuthyrning, i praktiken är svårt att investera i bostäder i syfte att vidareuthyra.<sup>124</sup> Förslaget hörsammades inte av lagstiftaren och lagens är således endast tillämplig för den första upplåtelsen.<sup>125</sup>

I överensstämmelse med hyreslagens systematik är privatuthyrningslagen tvingande till hyresgästens förmån.<sup>126</sup>

## 2.3 Delanalys

Det föreligger tydliga skillnader mellan Sveriges och Norges respektive bostadsmarknader vilket även har påverkat lagregleringen. I Norge är lagstiftningen ägarvänlig, de som har möjlighet att äga sitt boende ges fördelar i form av bland annat förmånliga uthyrningsregler.<sup>127</sup> För de som däremot saknar denna möjlighet kan boendesituationen bli otrygg. Hyresmarknaden är således flexibel men mindre välanpassad för den som önskar att vara långsiktig hyresgäst eller har svag ekonomi. I Sverige finns möjlighet för den som önskar att bo i en hyresrätt under längre tid. Allmännyttiga och kommersiella bostadsbolag skapar förutsättningar för en trygg hyresmarknad. Här är det snarare bristen på bostäder som skapar utmaningar. Den välreglerade hyresmarknaden hjälper inte när man saknar tillräckligt antal köddagar för att få tag på ett förstahandskontrakt. I stället är man förpassad till en andrahandsmarknad där efterfrågan är så hög att även det som faktiskt är lagreglerat riskerar att urholkas.

I Norge diskuteras huruvida en mer professionell hyresmarknad är att föredra, i syfte att erbjuda bättre boenden för individer med sämre ekonomiska förutsättningar. Samtidigt ser vi en situation i Sverige där bostäderna inte räcker till och där det därför finns behov av att i större utsträckning utnyttja tomma privatbostäder på hyresmarknaden. Ländernas skilda förutsättningar kan möjligtvis tillsammans utforma den perfekta lösningen. Bör Sverige sträva efter att bli mer likt Norge utan att förlora de fördelar vår boendemarknad har? Bör Norge, i linje med Sverige, satsa mer på allmännyttiga och kommersiella bostadsbolag för att säkerställa att bra och trygga boenden tillgängliggörs för alla?

Vidare i uppsatsen diskuteras hur dessa skilda utgångspunkter har fått genomslag i lagstiftningen alternativt vilken lagstiftning som har skapat dessa utgångspunkter.

---

<sup>123</sup> SOU 2017:33 s. 230 ff. Den ursprungliga utredningen föreslog initialt att lagen skulle gälla för upp till två upplåtelser, se SOU 2012:25 s. 73.

<sup>124</sup> Se exempelvis Boverket, Dnr 2917/2017, *Yttrande över Stärkt ställning för hyresgäster* SOU 2017:33, s. 4 ff., Stockholms universitet (Jur fak), Dnr SU FV-1.1.3-2018-17, *Yttrande över Stärkt ställning för hyresgästen* (SOU 2017:33), s. 2 och HSB, Dnr Ju2017/03853/L1, *Yttrande över Stärkt ställning för hyresgästen* (SOU 2017:33). Se här diskussion om Buy-to-let under avsnitt 4.4.

<sup>125</sup> Förslaget behandlades inte i propositionen, se prop. 2020/21:201.

<sup>126</sup> Se 2 § privatuthyrningslagen. Jfr dock lagens 3 § ”om inte en bestämd hyrestid avtalas”.

<sup>127</sup> Se härom kapitel 3.

## 3 En ändamålsenlig och välavvägd lagstiftning?

### 3.1 Inledning

Detta kapitel syftar till att inleda uppsatsens diskussion om hur en rimlig och välavvägd lagstiftning för privatuthyrning bör utformas. Hyreslagstiftningen är omfattande i både svensk och norsk rätt och har ett utpräglat bostadssocialt syfte. Samtliga hyresrättsliga regler kan inte beskrivas, utan en avgränsning har varit nödvändig. Kapitlet begränsas därför till de bestämmelser som är särskilt betydande vid privatuthyrning. Detta avser frågor om avtalstid och besittningsskydd, hyressättning samt säkerhet för avtalets fullgörande. Det aktuella urvalet motiveras främst av de särregler som återfinns i privatuthyrningslagen vilka uttryckligen medger avsteg från vissa gällande regler. Redogörelsen av besittningsskydd och avtalstid respektive hyressättning tar utgångspunkt i huvudreglerna i svenska respektive norska hyreslagen med en efterföljande deskription av de särregler som gäller vid privatuthyrning. Kapitlet avslutas med en beskrivning av vilka möjligheter en hyresvärd har att erhålla säkerhet för avtalets fullgörande. Lagstiftningen gör här ingen åtskillnad för privat uthyrning, vilket motiverar att även avsnittet avseende säkerhet saknar en sådan uppdelning.

### 3.2 Hyresavtalets tid och besittningsskydd

#### 3.2.1 Hyresavtalets tid och hyresgästens besittningsskydd enligt hyreslagarna

Ett hyresförhållande definieras enligt norsk rätt av dess tillfälliga karaktär, även om detta inte explicit framgår av husleieloven.<sup>128</sup> Enligt § 9-1 husleieloven kan avtal ingås både på bestämd respektive obestämd tid. Om inget är avtalat räknas kontraktet ingått på obestämd tid. Ett avtal ingått på bestämd tid kan inte sägas upp före avtalsperiodens utgång, vid bostadshyra måste hyresvärdens skriftligen upplysa hyresgästen om detta.<sup>129</sup> Rättsföljden av hyresvärdens underlåtenhet är att hyresgästen ges möjlighet till uppsägning inom avtalsperioden.<sup>130</sup> Parterna kan även avtala om att hyresgästen ska ges en sådan rätt.<sup>131</sup> Husleieloven uppställer

---

<sup>128</sup> Wyller, *Boligrett*, s. 218.

<sup>129</sup> Se § 9-2 första stycket husleieloven.

<sup>130</sup> Det är bara hyresgästen som får en sådan rätt, se ot.prp. nr. 74 (2007-2008) s. 29 och 50.

<sup>131</sup> Wyller, *Boligrett*, s. 227.

dock vissa begränsningar för tidsbestämda bostadshyresavtal i § 9-3. Huvudregeln är att ett tidsbestämt bostadshyresavtal ska gälla för minst tre år respektive ett år för uthyrningsdelar (*sokkelboliger*). Undantag tillåts om det föreligger speciella grunder som motiverar en tidsbegränsning. Hyresavtalets upphörandetidpunkt behöver anges till en bestämd dag och kan inte knytas till en eventuell framtida händelse, såsom hyresvärdens död eller hypotetiskt tillkommande behov av bostaden.<sup>132</sup> Den aktuella grunden måste anges i hyreskontraktet samt vara reell, innebärande att den behöver inträda för att undantaget ska gälla. Om något av dessa två krav inte uppfylls räknas hyresavtalet ingått på obestämd tid.<sup>133</sup> Exempel på saklig grund är att hyresvärdens eller annan person i hushållet ska använda den aktuella bostaden efter hyresperiodens slut.<sup>134</sup>

Ett hyresavtal ingått på obestämd tid kan endast sägas upp under vissa förutsättningar enligt § 9-5 husleieloven.<sup>135</sup> Bestämmelsen är tvingande till hyresvärdens fördel.<sup>136</sup> Enligt paragrafens andra stycke kan hyresvärdens säga upp avtalet om a) lägenheten ska användas som bostad av hyresvärdens själv eller någon tillhörande dennes hushåll, b) rivning eller ombyggnad medför att lägenheten måste lämnas<sup>137</sup>, c) hyresgästen har brutit mot hyresavtalet<sup>138</sup> eller d) det föreligger annan saklig grund för uppsägning<sup>139</sup>. För att uppsägningen ska vara giltig krävs att hyresvärdens i skriftlig form motiverar uppsägningen, informerar hyresgästen om dennes möjlighet att bestrida samt rättsföljden av eventuell underlåtenhet. Om hyresgästen motsätter sig uppsägningen krävs en skriftlig invändning till hyresvärdens inom en månad från att uppsägningen mottogs, se § 9-8 husleieloven. Invänder hyresgästen ska hyresvärdens inom tre månader väcka talan om stämning, i annat fall blir uppsägningen utan verkan. Domstolen ska vid tvist pröva om uppsägningen är att anse som *urimelig*<sup>140</sup>. En intresseavvägning ska ske med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet, där hyresvärdens behov av bostaden vägs mot hyresvärdens behov av ändrad användning av lägenheten.<sup>141</sup> Bestämmelserna omformades i nya husleieloven, enligt äldre rätt var det upp till hyresgästen att väcka talan om stämning. Att detta ansvar nu är förflyttat till hyresvärdens anses vara i enlighet med principen om att stämningssplikten åvilar den som vill ändra ett befintligt tillstånd.<sup>142</sup>

---

<sup>132</sup> Se Rt. 1967 s. 286 och NOU 1993:4 s. 164. Detta räknas i stället som en grund för uppsägning, vilket påverkar bedömningen enligt § 9-8 husleieloven, se Wyller, *Boligrett*, s. 224 f.

<sup>133</sup> Se § 9-3 tredje stycket husleieloven.

<sup>134</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 197 f.

<sup>135</sup> Enligt paragrafens tredje stycke gäller inte uppsägningsskyddet vid "tidsbestemt leieavtale om enkelt beboelserom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig [...]".

<sup>136</sup> Se § 1-2 första stycket husleieloven och Kobbe m.fl., *Kobbess kommentarer til husleieloven*, s. 400.

<sup>137</sup> Lagen ställer krav på att det finns reella planer på ombyggnad eller rivning som kan genomföras inom rimlig tid, vilket förutsätter att tillåtelse getts enligt plan- och bygningsloven, se Kobbe m.fl., *Kobbess kommentarer til husleieloven*, s. 408.

<sup>138</sup> Inget krav på väsentligt, jfr § 9-9 husleieloven gällande hävning.

<sup>139</sup> Exempel på saklig grund är att hyresvärdens ska sälja bostaden och önskar att försäljning görs utan hyresgäster.

<sup>140</sup> Översätts till svenska som *orimlig*.

<sup>141</sup> NOU 1993:4 s. 167.

<sup>142</sup> Se NOU 1993:4 s. 167 f., ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 103 ff. och Kobbe m.fl., *Kobbess kommentarer til husleieloven*, s. 475 f.

I praktiken är det vanligt att hyresavtal ingås på bestämd tid men att man uttryckligen reglerar båda parter rätt till uppsägning under avtalstiden. Hyresgästen kan då fritt säga upp hyresavtalet medan hyresvärdens behöver iakttäta lagens tvingande regler om formkrav och uppsägningskydd. Skulle ingen part välja att säga upp avtalet i förtid upphör det automatiskt när avtalsperioden utlöper. Avtalet ger hyresgästen flexibilitet och möjlighet att avflytta om dennes behov förändras, samtidigt som hyresvärdens ges säkerhet för att avtalet upphör vid en bestämd tidpunkt.<sup>143</sup> Viktigt att notera är att bestämmelserna i husleielovens 9 kapitel, under vissa givna förutsättningar, faller bort vid uthyrning av egen bostad.

Även hyreslagen och svensk rätt skiljer mellan hyresavtal på bestämd tid respektive obestämd tid, se 12 kap. 3 § JB. Ett avtal ingått på obestämd tid måste sägas upp för att upphöra att gälla, regeln är tvingande och kan inte avtalas bort i förväg.<sup>144</sup> Ett tidsbestämt avtal upphör som huvudregel att gälla vid hyrestidens utgång. I överensstämmelse med motsvarande norsk regel anses ett avtal ingånget på bestämd tid förlängt på obestämd tid om hyresgästen fortsätter att använda lägenheten utan att hyresvärdens anmodar denne att flytta, en så kallad tyst förlängning.<sup>145</sup>

Bostadshyresgästen erhåller dock enligt svensk rätt ett direkt besittningsskydd.<sup>146</sup> Detta innebär bland annat att även avtal på bestämd tid måste sägas upp när hyresförhållandet<sup>147</sup> varat i nio månader.<sup>148</sup> En uppsägning måste vara skriftlig och ske senast tre månader i förväg om inte längre uppsägningstid avtalats.<sup>149</sup> Det direkta besittningsskyddet är centralt för hyresgästens trygghet och förutsägbarhet i hyresförhållandet. Enligt 12 kap. 46 § JB är huvudregeln att hyresgästen vid hyresvärdens uppsägning har rätt till förlängning av hyresavtalet. Undantag gäller för det fall en besittningsbrytande grund enligt samma paragraf aktualiseras. I de fall grunden hänför sig till hyresgästens misskötsamhet krävs som huvudregel att hyresgästen erhållit varning för att rätten till förlängning ska bortfalla.<sup>150</sup> Vid oenighet är hyresvärdens skyldig att senast en månad efter hyrestidens utgång anhängiggöra tvisten i hyresnämnden, se 12 kap. 49 § JB.

### 3.2.2 Inget besittningsskydd vid privatuthyrning

Med hänsyn till att en annan intresseavvägning aktualiseras när både hyresvärd och hyresgäst är privatpersoner stadgas vissa undantag i husleieloven för privatuthyrning. I vanliga hyresavtal behöver hyresgästens behov av en bostad vägas mot hyresvärdens ekonomiska intressen. Vid privatuthyrning har parterna i stället

---

<sup>143</sup> Se Wyller, *Boligrett*, s. 225.

<sup>144</sup> Cederstierna, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 3 §, Karnov (JUNO), lydelse 2022-10-31.

<sup>145</sup> Se 12 kap. 3 § tredje stycket JB.

<sup>146</sup> Besittningsskyddet kan avtalas bort enligt 12 kap. 45 a § JB. Detta måste ske i en särskilt upprättad handling där besittningsskyddsavstämningen tydligt framgår. Överenskommelsen måste godkännas av hyresnämnden för att vara giltig.

<sup>147</sup> Hyresförhållande ska skiljas från hyrestid. Med hyresförhållande avses den totala tid som bostaden har varit upplåten till hyresgästen.

<sup>148</sup> Se 12 kap. 3 § andra stycket JB.

<sup>149</sup> Se 12 kap. 4 och 8 §§ JB.

<sup>150</sup> Se 12 kap. 46 § andra stycket JB.

likartade intressen i samma bostad och det anses därför naturligt att ägarens intresse ges företräde.<sup>151</sup> § 11-4 husleieloven stadgar att vid uthyrning av egen bostad faller vissa centrala bestämmelser i lagen bort. Undantagsregeln förutsätter att hyresvärden har använt bostaden som egen bostad och att det gäller en tillfällig uthyrning i längst fem år. Passeras femårsperioden gäller husleielovens regler fullt på hyresförhållandet. I doktrin anförs att det troligtvis inte krävs att bostadsägaren precis innan uthyrningen har bott i bostaden, det kan exempelvis tänkas att den efter en flytt har stått tom i en period.<sup>152</sup> Bestämmelsen är endast tillämplig i de fall hyresgästen upplysts skriftligt om hyresavtalets förutsättningar samt att det innebär sämre rättigheter för vederbörande.

§ 11-4 tredje stycket husleieloven föreskriver ett betydande undantag. Förutom två bestämmelser<sup>153</sup> så är alla regler i 9 kap. husleieloven om hyresförhållandets varaktighet och upphörande satta ur spel. Parterna har full avtalsfrihet avseende på vilka grunder och på vilket sätt avtalet kan sägas upp. Det enda skydd hyresgästen åtnjuter vid ett tidsbestämt avtal är rätten till varsel tre månader innan utflytt enligt § 9-6. Bestämmelsen är dispositiv även vid bostadshyra och gäller således endast om parterna inte avtalat annat. Hyresvärdens behov av flexibilitet ges följaktligen företräde framför hyresgästens behov av en trygg och varaktig bostad.

Även svensk rätt godtar vissa undantag från reglerna om avtalstid och besittningsskydd vid privatuthyrning. Vid hyresförhållanden som regleras av privatuthyrningslagen erhåller inte hyresgästen besittningsskydd, innebärande att när hyresvärden gör en korrekt uppsägning är hyresgästen alltid pliktig att avflytta.<sup>154</sup> Hyresavtalet kan ingås antingen på obestämd eller bestämd tid. Ett avtal ingått för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut och en uppsägning behövs således inte.<sup>155</sup> Bor hyresgästen kvar i lägenheten efter detta datum utan att hyresvärden invänder anses parterna ha träffat överenskommelse om en förlängning och avtalet övergår till att gälla på obestämd tid.<sup>156</sup>

Hyresavtalet kan dock oavsett löptid sägas upp i förtid oberoende av grund. Detta innebär att även om hyresavtalet är avtalat att gälla i två år, kan både hyresvärd och hyresgäst säga upp detta i förtid. Uppsägningstiden är en månad för hyresgästen respektive tre månader för hyresvärden.<sup>157</sup> Hyresgästens korta uppsägningstid är delvis motiverad av att verka som ett påtryckningsmedel mot överhyror. Hyresvärdens intresse av att undvika korta hyresperioder skapar incitament att reglera hyran på ett rättvist sätt.<sup>158</sup> Samtidigt kan hyresgästens situation snabbt skifta. En kort uppsägningstid är således även motiverad av att hyresgästen enkelt ska kunna byta bostadsort, flytta till en mer permanent bostad eller en

---

<sup>151</sup> Wüller, *Boligrett*, s. 232.

<sup>152</sup> Wüller, *Boligrett*, s. 232.

<sup>153</sup> § 9-10 avseende hyresgästens död.

<sup>154</sup> Se 3 § privatuthyrningslagen.

<sup>155</sup> Jfr med hyreslagens regler där en uppsägning som huvudregel krävs, se 12 kap. 3 § andra stycket JB.

<sup>156</sup> Cederstierna, Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad 3 §, Karnov (JUNO), lydelse 2022-10-04.

<sup>157</sup> Se 3 § andra stycket privatuthyrningslagen.

<sup>158</sup> Se SOU 2012:25 s. 65 och 68.

hyresbostad med bättre villkor. Hyresvärdens längre uppsägningstid ger hyresgästen möjlighet att tillförskaffa sig en ny bostad vid en eventuell uppsägning.<sup>159</sup> Föreligger skäl för hyresrättens förverkande på grund av misskötsel av hyresgästen kan avtalet dock sägas upp till omedelbart upphörande.<sup>160</sup>

### 3.2.3 Delanalys

Vid en jämförelse av den norska och svenska hyreslagstiftningen framträder både likheter och skillnader. Målsättningen om att skapa en trygg och förutsebar hyresmarknad är gemensam för länderna. Den mest utmärkande skillnaden är hyresgästens rätt till ett varaktigt hyresförhållande. Enligt ovan redogörelse förefaller en svensk hyresgäst i högre utsträckning än en norsk erhålla ett skydd som skapar förutsättningar för ett långsiktigt hyresavtal. De tvingande reglerna i hyreslagen är tydligt hyresgästskyddande. Hyresgästen kan alltid, enligt 12 kap. 5 § JB, säga upp avtalet med tre månader uppsägningstid samtidigt som denne skyddas mot hyresvärdens uppsägning genom det direkta besittningsskyddet. Även om ett tidsobestämt avtal enligt norsk rätt innebär att hyresvärden har att beakta lagens uppsägningsregler kan detta enkelt kringgås genom att ingå hyresavtalet på bestämd tid. Hyresgästens framförhållning är i sådant fall begränsad till tre år vilket bör räknas som en förhållandevis kort tid i bostadssammanhang. Regleringen samverkar med den norska lagstiftarens ambition om att hyresförhållandet främst ska vara temporärt då målsättningen är att så många som möjligt ska äga sitt boende.

Bristen på besittningsskydd och den fria uppsägningsrätten vid privatuthyrning är tydligt hyresvärdsskyddande i svensk rätt. Dessa regler bör dock anses vara en förutsättning för att en privatperson ska våga hyra ut sin egen bostad. Det möjliggör uthyrning under en kortare period där tidshorisonten i flera fall kan vara oklar. Vid uthyrning av en bostadsrätt samspelar detta väl med reglerna om andrahandsupplåtelse som enligt huvudregeln endast godkänns under en begränsad tidsperiod.<sup>161</sup> Hyresgästens bristande trygghet får således ses mot intresset av att skapa större flexibilitet på hyresmarknaden. Ser man detta i ljuset av hur den norska boendemarknaden är utformad innebär detta ett större utbud av flexibla boendelösningar, vilket kan vara attraktivt för personer med ett tillfälligt hyresbehov. Hyresgästens lagstadgade uppsägningstid på endast en månad kan dock innebära svårigheter för hyresvärden. När uthyrningsbehovet är tydligt tidsavgränsat kan en plötslig uppsägning innebära praktiska problem för hyresvärden. Om denne exempelvis tillfälligt är bosatt på annan ort eller till och med i annat land, kan det vara svårt att administrera upphörandet av det existerande hyresförhållandet samt anskaffa ny hyresgäst. Att hyresgästen ges en sådan uppsägningsrätt kan antas i vissa fall inverka negativt på hyresvärdens vilja att vida-reupplåta bostaden.

---

<sup>159</sup> Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 69.

<sup>160</sup> Holmqvist & Thomsson, *Privatuthyrningslagen: en kommentar till lagen om uthyrning av egen bostad m.m.*, version 1, JUNO, 2022-03-11, kommentaren till 3 §.

<sup>161</sup> Se härom avsnitt 4.2.

Det är således klarlagt att även om privatuthyrningslagen syftar till att skapa incitament för privatuthyrning kvarstår ett minimiskydd för hyresgästen. I norsk rätt anses parterna i ett sådant hyresförhållande i högre grad vara likbördiga och fria att själva avtala om hyrestiden. Vid en jämförelse med annan svensk lagstiftning framträder att avtalsförhållanden som huvudregel regleras med dispositiv lagstiftning för jämbördiga parter. Tvingande lagstiftning används i de fall den ena parten är att anse som mer skyddsvärd, exempelvis vid konsumentlagstiftning.<sup>162</sup> Eftersom privatuthyrning sker mellan två privatpersoner kan det följaktligen argumenteras för att lagstiftningen i högre grad bör vara dispositiv. Detta möjliggör i större utsträckning hyresavtal anpassade till respektive parts behov. En jämförelse kan göras med köp av lös egendom mellan två konsumenter där köplagen (1990:931) är dispositiv enligt lagens 3 §.<sup>163</sup> För svenskt vidkommande befinner sig dock hyresgästen i ett förhandlingsunderläge på grund av rådande bostadsbrist vilken kan argumenteras innebära att en ojämlikhet föreligger. Detta bör tas till beaktande vid en diskussion huruvida parterna, i vissa avseenden, bör ges större avtalsfrihet.

### 3.3 Hyressättning

#### 3.3.1 Skälig hyra enligt hyreslagarna

Enligt norsk rätt, § 3-1 första stycket husleieloven, ska hyran definieras till ett bestämt belopp för att skapa förutsägbarhet för hyresgästens utgifter. Detta anser lagstiftaren genererar förutsättningar att enkelt jämföra hyrespriser för olika bostäder vilket ska stimulera priskonkurrens.<sup>164</sup> Hyresmarknaden brister dock i sin homogenitet på grund av det höga antalet privatbostäder, vilket medför att en sådan jämförelse i praktiken kan vara vanskelig att genomföra.<sup>165</sup> Kravet på att hyran ska vara definierad utgör inte hinder för att kostnad för el, bränsle eller vatten läggs på hyreskostnaden utefter faktisk förbrukning.

Hyressättning tillåts ske på marknadsmässiga grunder innebärande att hyran ska vara motsvarande för likartade lägenheter med samma uthyrningsvillkor.<sup>166</sup> Utgångspunkt ska tas för ny uthyrning på en balanserad hyresmarknad.<sup>167</sup> En hyra som anses orimlig i relation till marknadshyran är otillåten.<sup>168</sup> Dock sägs det att

---

<sup>162</sup> Se exempelvis 1 kap. 10 § konsumentköplag (2022:260), 1 kap. 4 § lag (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler. Konsumentlagstiftningen har sin grund i flera EU-direktiv, se mer härom prop. 2021/22:85 s. 32 ff. Jfr med 3 § köplag (1990:931).

<sup>163</sup> Avtalsfriheten begränsas dock av 36 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

<sup>164</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 41.

<sup>165</sup> SSB, *Leiemarkedet: kjennetegn og prisdannelse*, <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/leiemarkedet-kjennetegn-og-prisdannelse>, lydelse 2022-10-28.

<sup>166</sup> § 3-1 husleieloven.

<sup>167</sup> Kobbe m.fl., *Kobbes kommentarer til husleieloven*, s. 181.

<sup>168</sup> § 4-1 husleieloven.



lagens huvudregel är att marknadshyran aldrig är orimlig.<sup>169</sup> Hur stor avvikelse som krävs för att hyran ska anses vara orimlig påverkas av med vilken precision marknadshyran kan fastställas.<sup>170</sup> Kommer parterna inte överens om hyresnivån kan endera part begära att tvisten avgörs av domstol.<sup>171</sup> Hyresnivån kan KPI<sup>172</sup>-justeras under avtalstiden vilket kan påkallas av båda parter.<sup>173</sup> En hyresreglering enligt § 4-2 kan dock ske tidigast ett år efter senaste ändringen, begränsningen syftar till att generera stabilitet i hyresförhållandet.<sup>174</sup> Vid ett tidsbestämt hyresavtal som upphör efter visst antal år ingås ett nytt hyresavtal enligt den vid tidpunkten gällande marknadshyran.

Båda parter kan även, under vissa förutsättningar, begära att hyran justeras till *gjengs leie* (gångse hyra) enligt § 4-3 husleieloven.<sup>175</sup> Bestämmelsen avser att hantera situationer när hyresnivåerna och indexen har utvecklat sig åt olika håll. Gångse hyra skiljer sig från marknadshyra enligt ovan, då det förstnämnda i stället tar sikte på redan existerande hyresförhållanden. Denna påverkas således mindre av konjunkturen och eventuella ändringar sker långsammare än för marknadshyran. Vid en stigande hyresmarknad kommer följaktligen gångse hyra att ligga lägre än marknadshyran och vice versa.<sup>176</sup> En justering enligt § 4-3 kan tidigast ske tre år efter att hyresavtalet ingicks och kan påkallas för såväl tidsbestämda som otidsbestämda hyresavtal.

I överensstämmelse med de norska reglerna ska hyran, enligt svensk rätt, till beloppet vara bestämd i hyresavtalet.<sup>177</sup> Det råder avtalsfrihet för parterna att vid ingående av ett hyresavtal överenskomma om hyresnivå.<sup>178</sup> För att besittningsskyddet inte ska bli verkningslöst kan dock hyresgästen när som helst begära hyran villkorsprövad av hyresnämnden.<sup>179</sup> I annat fall hade hyresvärden kunnat framkalla en avflyttning genom att kräva en oskäligt hög hyra.<sup>180</sup> Enligt 12 kap. 55 § JB ska hyressättning ske enligt bruksvärdesprincipen. I lagtexten beskrivs detta som: ”hyran ska inte anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga”. I doktrin anförs

---

<sup>169</sup> Langsether m.fl., *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*, s. 60 och Wyller, *Boligrett*, s. 301. Se även Hyresgästföreningens rapport, *Vad kan svensk bostadspolitik lära av: Norge*, 2021, tillgänglig: ”[www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/landrapporter/norges-bostadspolitik\\_landrapport\\_2021.pdf](http://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/landrapporter/norges-bostadspolitik_landrapport_2021.pdf)”, 2021, s. 14.

<sup>170</sup> Kobbe m.fl., *Kobbes kommentarer til husleieloven*, s. 171.

<sup>171</sup> Se § 3-1 första stycket och § 12-1 husleieloven.

<sup>172</sup> Konsumentprisindexen beräknas av Statistisk sentralbyrå.

<sup>173</sup> § 4-2 husleieloven.

<sup>174</sup> Kobbe m.fl., *Kobbes kommentarer til husleieloven*, s. 187.

<sup>175</sup> Se exempelvis ett avgörande från Lagmannsretten, LB-2013-7938.

<sup>176</sup> Kobbe m.fl., *Kobbes kommentarer til husleieloven*, s. 189 ff.

<sup>177</sup> För uthyrning av egen bostad enligt hyreslagen återfinns en specialbestämmelse i 12 kap. 19 § andra stycket JB. Här anges att hyran får anknytas till den avgift eller hyra som förstahandsupplåtaren betalar, vilket tillåter att hyran justeras efter avgifts- eller hyreshöjningar.

<sup>178</sup> Undantag gäller för det fall det finns en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304).

<sup>179</sup> För nyproduktion gäller dock specialbestämmelsen i 12 kap. 55 c § JB gällande presumtionshyra. Hyran presumeras vara skälig under de första femton åren, förutsatt att vissa förutsättningar är uppfyllda.

<sup>180</sup> Cederstierna, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 55 §, Karnov (JUNO), lydelse 2022-10-31.

<sup>180</sup> Cederstierna, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 55 §, Karnov (JUNO), lydelse 2022-10-31.

att påtaglighetsrekvisitet i normalfallet kan uppskattas till cirka fem procent.<sup>181</sup> I praktiken fastställs hyran för majoriteten av bostadslägenheter genom hyresförhandlingar enligt hyresförhandlingslagen.<sup>182</sup> En hyra framförhandlad enligt nämnda lag kan aldrig anses som oskälig enligt hyreslagen, och utgör därför främsta jämförelseunderlag vid en bruksvärdesprövning enligt 12 kap. 55 § andra stycket JB.

Vid avskaffandet av allmännyttans hyresnormerande roll år 2011 uppstod en oro för omfattande hyreshöjningar. Mot denna bakgrund infördes den så kallade trappningsregeln i 12 kap. 55 § sjätte stycket JB.<sup>183</sup> Regeln innebär att om den hyra som fastställs av hyresnämnden är väsentligt högre än tidigare hyra, kan hyresnämnden i vissa fall besluta att hyra ska betalas med ett lägre belopp under en skälig tid.<sup>184</sup>

### 3.3.2 Skälig hyra enligt privatuthyrningslagen

En utmärkande skillnad mellan hyreslagen och privatuthyrningslagen är på vilket sätt en skälig hyra fastställs. Enligt privatuthyrningslagen är huvudregeln att hyran ska bestämmas efter hyresvärdens kapital- och driftskostnader för bostaden.<sup>185</sup> Kapitalkostnaden motsvarar en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Denna saknar koppling till bostadsägarens faktiska räntekostnader, utan beräknas i stället utifrån en objektiv bedömning av bostadens marknadsvärde.<sup>186</sup> Hyran anses skälig om den inte påtagligt överstiger bostadens kapital- och driftskostnader. Enligt praxis från hovrätten ska hyran anses som påtagligt högre än kostnaderna om den överstiger med fem procent eller mer.<sup>187</sup> Vid en lagändring 2022 infördes bruksvärde som ett alternativ till den kostnadsbaserade hyressättningen, vilket blir lönsamt för hyresvärderna i de fall bostaden har ett lågt marknadsvärde.<sup>188</sup> Skälighetsbedömning enligt 12 kap. 55 § JB blir dock endast relevant i de fall en sådan hyra överstiger en kostnadsbaserad hyra.<sup>189</sup> Det finns inget krav på att den beräkningsgrund som hyran baseras på ska anges i avtalet.<sup>190</sup>

Privatuthyrningslagen saknar regler om återbetalning av oskälig hyra, vilket för andrahandsuthyrning enligt hyreslagen regleras uttryckligen i 12 kap. 55 f § JB. Sett till lagens systematik och hyreslagens subsidiaritet kan vid en första anblick denna regel äga tillämplighet även vid privatuthyrning. Något uttryckligt undantag framgår inte av lagtexten, i förarbetena däremot anförs att

---

<sup>181</sup> Holmqvist m.fl., *Hyreslagen: en kommentar*, kommentaren till 55 § under rubriken Påtaglig skillnad.

<sup>182</sup> Edling, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 55 §, Lexino (JUNO), 2016-09-01.

<sup>183</sup> Prop. 2009/10:185 s. 68 ff.

<sup>184</sup> Se Svea hovrätts dom 2022-11-01 i mål nr ÖH 754-22.

<sup>185</sup> Driftskostnader avser bostadsägarens faktiska kostnader. Exempelvis kostnader för vatten, el och avgift till bostadsrättsföreningen samt ersättning för slitage av möbler vid uthyrning av möblerad lägenhet.

<sup>186</sup> Se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 78.

<sup>187</sup> RH 2017:34.

<sup>188</sup> Prop. 2020/21:210 s. 52 f.

<sup>189</sup> Se Holmqvist & Thomsson, *Privatuthyrningslagen: en kommentar till lagen om uthyrning av egen bostad m.m.*, version 1, JUNO, 2022-03-11, kommentaren till 4 §.

<sup>190</sup> Prop. 2020/21:210 s. 81.

bestämmelsen inte gäller vid tillämpning av privatuthyrningslagen.<sup>191</sup> Detta motiveras med att när hyran anknyter till marknadsvärdet på bostäder är behovet av en sådan regel mindre än vid hyressättning enligt bruksvärdesprincipen. Dessutom är hyresgästens möjlighet att angripa ofördelaktiga villkor större vid privatuthyrning, då en villkorsändring som huvudregel träder i kraft från dagen ansökan om villkorsändring gjordes.<sup>192</sup> Vid en sådan ändring uppstår en skyldighet för hyresvärden att återbetala den hyra som på grund av hyresnämndens beslut betalats in för mycket räknat från den dag beslutet gäller.<sup>193</sup>

### 3.3.3 Delanalys

En central skillnad mellan Norges och Sveriges lagstiftning är i vilken grad hyressättningen tilläts vara marknadsanpassad. Även om husleieloven innehåller regler om hyresnivåer är den gängse uppfattningen att hyresnivåerna till sin helhet styrs av marknaden. Systematiken är teoretiskt sett lik för Sverige och Norge, där skälig hyra fastställs genom en jämförelse med likvärdiga bostäder. I praktiken blir dock resultatet olikartat då hyressättningen för jämförelseobjekten skiljer sig åt. Den norska hyresmarknaden är i högre utsträckning marknadsanpassad medan den svenska fokuserar på hyresgästens trygghet och en rimlig ekonomisk belastning.

Konsultföretaget Ramboll<sup>194</sup> har, på uppdrag av Hyresgästföreningen, presenterat en prognos för hur de svenska hyresnivåerna skulle förändras vid införande av fri hyressättning. Inledningsvis konstateras att de långa kötiderna för hyresrätter indikerar att nuvarande hyresnivå inte utgör den marknadsmässiga nivån. Ett scenario med marknadsmässiga hyror förväntas således leda till ökade hyresnivåer. Undersökningen visar att för en genomsnittslägenhet på två rum och 57 kvadrat i Stockholm skulle en övergång till marknadshyra innebära en hyresökning från 6 600 kronor i månader till 9 900 kronor i månaden. För Stockholm generellt beräknas den genomsnittliga hyresökningen uppgå till 52 procent.<sup>195</sup> Detta kan jämföras med Finlands avreglering och övergång till marknadshyror. Mellan 1995 och 2000 ökade medelhyrorna med 26 procent i Finland och 42 procent i Helsingfors.<sup>196</sup> Höjningen ger å ena sidan uttryck för att en reglerad marknad inte skapar marknadsmässiga hyresnivåer, å andra sidan att en övergång till marknadshyror kan medföra en oskälig ökning av hyresnivåerna. Det som främst anförs som argument för marknadshyror är att det skapar större incitament för nybyggnation, vilket på längre sikt kan påverka utbudet av hyresbostäder i positiv riktning. Uppsatsen har inte som avsikt att närmare diskutera eller

---

<sup>191</sup> Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 72.

<sup>192</sup> 5 § privatuthyrningslagen, prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 72.

<sup>193</sup> Hardvik Cederstierna, Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad 5 §, Karnov (JUNO), lydelse 2022-11-03.

<sup>194</sup> Ramboll är ett globalt ingenjör-, arkitektur- och konsultföretag.

<sup>195</sup> Ramboll, *Scenarioanalys: Marknadshyror Stockholm*, Rapport för Hyresgästföreningen, januari 2021.

<sup>196</sup> Fastighetsägarna, *Hyresmarknaden i sex storstäder: Stockholm, Köpenhamn, Helsingfors, Berlin, Wien och London*, ”[www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/fran-sveriges-webb/hyresmarknaden-i-sex-storstader\\_2018.pdf](http://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/fran-sveriges-webb/hyresmarknaden-i-sex-storstader_2018.pdf)”, s. 12.

besvara frågan om marknadshyror. Vid en analys av privatuthyrningens lagreglering är det dock relevant att se på bostadsmarknaden i sin helhet. Frågan är samtidigt aktuell då fjolårets förslag om marknadshyror för nyproduktion<sup>197</sup> gavs stor medial uppmärksamhet.<sup>198</sup>

Med hänsyn till att privata hyresvärdar och dess hyresgäster är hänvisade till bestämmelser i två lagar, privatuthyrningslagen och hyreslagen, kan det diskuteras huruvida detta har förenklat överblickandet av respektive parts förpliktelser. Lagstiftarens avsikt var att i privatuthyrningslagen införa särregleringen, vilket skulle göra lagstiftningen som helhet mer överblickbar.<sup>199</sup> Denna åsyftade enkelhet kan dock argumenteras ha bortfallit eftersom kompletterande regler i hyreslagen som huvudregel aktualiseras. Dubbelregleringen kan medföra en komplexitet som tillsammans med de, för hyresvärden mer, förmånliga reglerna i privatuthyrningslagen, skapar en missgynnsam situation för hyresgästen. Lagens delvis otydliga tillämplighet när fler än en bostad hyrs ut av en privatperson innebär även risker för hyresvärden. Skulle ett hyresavtal ingås med den felaktiga förutsättningen att privatuthyrningslagen är tillämplig riskerar hyresnivån att anses oskälig vid en prövning enligt hyreslagen. Att en sådan situation är för handen kan dock vara svårt för hyresgästen att överblicka, vilket i praktiken kan resultera i att ingen prövning åberopas och att inte heller något krav om återbetalning enligt 12 kap. 55 f § JB ställs.<sup>200</sup> Med bakgrund i detta resonemang bör det anses tveksamt om lagen innebär en tillräcklig förenkling för att till fullo möjliggöra ett effektivt utnyttjande av det existerande bostadsbeståndet. Den främsta skillnad som lagstiftningen åstadkommit i detta avseende är specialbestämmelsen om hyressättning innebärande att uthyrningen blir mer attraktiv finansiellt sett. Att reglera privatuthyrningen i egen lag ansågs vara den enda lösningen för att på ett snabbt sätt kunna skapa incitament till en ökad privatuthyrning.<sup>201</sup> En större reform av hyreslagen skulle vara omfattande och kräva en utförlig utredning. Det kan argumenteras för att det nu är hög tid att genomföra en sådan reform.

---

<sup>197</sup> SOU 2021:50.

<sup>198</sup> Se exempelvis Svt, *Förslaget: Fri hyressättning från juli nästa sommar*, ”[www.svt.se/nyheter/nu-presenteras-utredning-om-marknadshyror-v-hotar-falla-regeringen](http://www.svt.se/nyheter/nu-presenteras-utredning-om-marknadshyror-v-hotar-falla-regeringen)”, Bostadspolitik, *Marknadshyror slår hårdast mot de mest utsatta*, ”[www.bostadspolitik.se/2021/06/04/marknadshyror-slar-hardast-mot-de-mest-utsatta/](http://www.bostadspolitik.se/2021/06/04/marknadshyror-slar-hardast-mot-de-mest-utsatta/)”, Nyheter24, *Marknadshyror: det här handlar debatten om*, ”[nyheter24.se/nyheter/politik/963286-marknadshyror-det-har-handlar-debatten-om](http://nyheter24.se/nyheter/politik/963286-marknadshyror-det-har-handlar-debatten-om)”, samtliga länkar lydelse 2022-11-03.

<sup>199</sup> Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 67.

<sup>200</sup> Det särskilda skyddet enligt 12 kap. 55 f § JB gäller endast vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum samt andrahandsupplåtelse av annan bostadslägenhet. Det är således inte tillämpligt vid förstahandsupplåtelse av bostad som innehas med äganderätt, se 12 kap. 55 f § JB e contrario.

<sup>201</sup> Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 67 f.

## 3.4 Säkerhet för avtalets fullgörande

### 3.4.1 Deposition enligt norsk rätt

#### 3.4.1.1 Bakgrund

Den norska hyreslagen har lagreglerat *depositum* sedan år 1985.<sup>202</sup> Tidigare var den allmänna uppfattningen att det stod parterna fritt att avtala om sådan säkerhet. Det förelåg dock svårigheter att dra tydliga gränser mellan å ena sidan deposition och å andra sidan lån som villkor för hyresrätten.<sup>203</sup> I en dom från 1979 bedömde Høyesterett<sup>204</sup> att ett belopp avtalat att utgöra deposition i själva verket var att se som en kreditprestation från hyresgäst till hyresvärd.<sup>205</sup> Det ifrågasvarande beloppet hade satts in på hyresvärdens bankkonto vilket senare, enligt hyresvärdens, tagits ut och lagts i ett kuvert uppmärkt deposition från hyresgästen i hyresvärdens bankbox. Domstolen menade att hanteringen var för okontrollerad till att det skulle kunna anses som en deposition, speciellt med tanke på att det var avtalat att beloppet skulle hållas avskilt. I domen uttalas följande:

”Jeg antar etter dette at den foreliggende avtale om depositum må anses som en avtale om «lån» i forhold til reglene i husleielovens kapittel 9, idet den i sin virkning har fungert som kredittytelse. I likhet med flertallet i husleieretten og lagmannsretten antar jeg at leietakeren da kan kreve beløpet tilbake og får vern etter bestemmelsene i §§ 48 og 49.

Dette er en løsning som kan ramme en utleier hardt dersom han har ment å betinge seg en rimelig sikkerhet mot manglende leiebetalning eller skade på eiendommen, men ikke har vært påpasselig med å unngå at avtalen får virkning som kreditt. Leietakeren vil i et slikt tilfelle kunne få en meget sterk stilling overfor utleieren, noe som vil kunne gi anledning til misbruk.”

”Jag förutsätter härmed att det existerande depositionsavtalet måste betraktas som ett avtal om ”lån” i förhållande till husleielovens kapitel 9, på grund av dess verkan som en kreditförmån. I likhet med majoriteten i hyresdomstolen och hovrätten förutsätter jag att hyresgästen då kan återkräva beloppet och erhålla skydd enligt bestämmelserna i 48 och 49 §§.

Detta är en lösning som kan slå hårt mot en hyresvärd om han har tänkt kräva skälig säkerhet mot utebliven betalning av hyra eller skada på egendomen, men inte har varit noga med att undvika att avtalet träder i kraft som kredit. I ett sådant fall kan hyresgästen ha en mycket stark ställning gentemot hyresvärdens, vilket kan ge upphov till missbruk.” [Översättning av författaren.]

Förslaget om att lagreglera deposition i hyresförhållanden genomfördes med enighet hos lagstiftaren och remissinstanserna.<sup>206</sup> Bestämmelsen om deposition har till syfte att tillförsäkra hyresvärdens säkerhet för obetald hyra samt andra krav mot hyresgästen.<sup>207</sup> Andra säkerheter såsom pant, förskottsbetalad hyra och garanti tilläts vid sidan av depositionen.<sup>208</sup> Parterna har frihet att själva avtala om

---

<sup>202</sup> Se endringslov av 14. juni 1985 nr. 75.

<sup>203</sup> NOU 1993:4 s. 37. I 9 kap. §§ 42–50 1939 års husleielov reglerades *bortleie av boliger mot lån*.

<sup>204</sup> Motsvarande Högsta domstolen.

<sup>205</sup> Se Rt. 1979 s. 1153.

<sup>206</sup> Ot.prp. nr. 81 (1984-1985) s. 6.

<sup>207</sup> Ot.prp. nr. 74 (2007-2008) s. 18.

<sup>208</sup> Se ot.prp. nr. 81 (1984-1985) s. 7 ff. och Kobbé m.fl., *Kobbés kommentarer til husleieloven*, s. 147.

vilka krav depositionen ska täcka, under förutsättning att det har sammanhang med hyresavtalet. I de fall parterna inte avtalat om omfattningen utgör lagbestämmelsen utfyllnad.<sup>209</sup> På vilket sätt depositionen ska hanteras regleras i § 3-5 husleieloven.

### 3.4.1.2 § 3-5 husleieloven

Enligt § 3-5 första stycket husleieloven begränsas depositionen till sex månaders hyra. Endast grundhyran enligt § 3-1 avses, eventuell tilläggskostnad för exempelvis elektricitet kan inte medräknas.<sup>210</sup> Det har anförts att depositionen bör begränsas till maximalt tre månaders hyra då ett för högt belopp kan skapa hinder för vissa hyresgäster.<sup>211</sup> Detta hörsammades dock inte av lagstiftaren mot bakgrund av att en eventuell skuld i flera fall riskerar att överstiga beloppet. Bestämmelsens maxgräns sätter givetvis inte heller hinder för att lägre belopp avtalas som säkerhet.<sup>212</sup> Parterna kan överenskomma att säkerhetens storlek ska justeras utefter hyresförändringar. Den kan då både minskas och ökas beroende på hyresändringens art. Att endast avtala om en möjlig ökning är otillåtet.<sup>213</sup> Är detta inte överenskommet på förhand kan ingen av parterna kräva sådan ändring.<sup>214</sup>

Det deponerade beloppet ska hållas avskilt från hyresvärdens och hyresgästens övriga finanser genom att ett särskilt konto i hyresgästens namn upprättas vid en *finansinsättning*<sup>215</sup> med rätt att bedriva insättningsverksamhet. Innan lagändringen 1999 var det tillräckligt att pengarna placerades på ett spärrat konto vilket gav utrymme för olika tolkningar och undantag.<sup>216</sup> Depositionskontot ska ha *vanliga räntevillkor* innebärande att pengarna ska placeras på ett försvarligt sätt. Råder normala ränteförhållanden anses detta kompensera hyresgästens likviditetsbelastning.<sup>217</sup> Eventuella räntor tillfaller hyresgästen i form av ägaren till kapitalet och kan utan begränsning begäras utbetalda under hyresavtalets löptid.<sup>218</sup> § 3-5 reglerar explicit att hyresvärden ska täcka kostnaderna för upprättandet av depositionskontot. Hyresvärden kan själv välja vid vilken bank så länge det inte innebär en väsentlig nackdel för hyresgästen. Hyresgästen är dock aldrig skyldig att ha ett depositionskonto utomlands.<sup>219</sup>

Ordningen med ett särskilt depositionskonto som endast parterna gemensamt kan råda över ger utöver det obligationsrättsliga skyddet även ett sakrättsligt sådant. Hyresvärdens eventuella borgenärer kan inte få tillgång till beloppet då det hålls avskilt från övriga medel. Hyresgästens eventuella konkursbo och

---

<sup>209</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 44 och ot.prp. nr. 74 (2007-2008) s. 14.

<sup>210</sup> Kobbé m.fl., *Kobbés kommentarer til husleieloven*, s. 147.

<sup>211</sup> Jfr dock 1 § forskrift om unntak fra husleieloven § 3-5, vilken föreskriver att depositionen begränsas till tre månader vid bostadshyra av en studentförening.

<sup>212</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 44 och ot.prp. nr. 74 (2007-2008) s. 18.

<sup>213</sup> Wyller, *Boligrett*, s. 254.

<sup>214</sup> Kobbé m.fl., *Kobbés kommentarer til husleieloven*, s. 148.

<sup>215</sup> Vanligast upprättas kontot hos en bank men även andra finansinstitutioner kan användas.

<sup>216</sup> Rt. 1979 s. 1153 och Kobbé m.fl., *Kobbés kommentarer til husleieloven*, s. 150.

<sup>217</sup> Kobbé m.fl., *Kobbés kommentarer til husleieloven*, s. 149.

<sup>218</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 45. Undantag gäller för elev- och studentboliger, där det kan avtalas att räntorna ska tillfalla hyresvärden, se § 11-2 sjätte stycket husleieloven.

<sup>219</sup> Ot.prp. nr. 74 (2007-2008) s. 20.

borgenärer har även att respektera hyresvärdens förmånsrätt. Endast efter att hyresvärderna har fått utbetalt det belopp som eventuellt ska tillfalla honom kan hyresgästens borgenärer hävda rätt till återstående kapital.<sup>220</sup>

En deposition som inte uppfyller lagens krav är att anse som en så kallad *irregulär deposition*. Husleieloven reglerar uttryckligen i § 3-7 andra stycket hyresgästens rätt att återkräva ett sådant inbetalt belopp. Enligt bestämmelsen ska ett dylikt krav om ersättning inte påverka resten av hyresavtalets bundenhet.

### 3.4.1.3 Utbetalning av depositionen

Depositionen är låst vilket innebär att ingen av parterna kan disponera över säkerheten på egen hand. Utgångspunkten är att depositionen tillhör hyresgästen. Önskar hyresvärderna en utbetalning för att täcka upparbetade skulder krävs särskild grund. Huvudregeln, enligt § 3-5 sjätte stycket, är att banken alltid kan utbetala depositionen till den parterna är enig om eller den part som genom rättskraftigt avgjord dom eller motsvarande beslut kan dokumentera rätt till beloppet. Om parterna inte är överens gäller olika regler beroende på vilken part som begär en utbetalning.

När hyresgästen efterfrågar en utbetalning kan banken genomföra denna fem veckor efter att ha informerat hyresvärderna om att en betalning kommer utföras. För att hyresvärderna ska kunna hindra en sådan utbetalning krävs dokumentation antingen på krav om rätt till delar eller hela beloppet, eller på att ha väckt stämning mot hyresgästen. Underlåter hyresvärderna att framställa yrkande om hyra eller dokumentera att stämning väckts, ska banken utbetala depositionen till hyresgästen. En sådan betalning är befriande för banken.

Om hyresvärderna kräver utbetalning för täckning av hyra ska banken informera hyresgästen, samt ge vederbörande fem veckors frist för att dokumentera att stämning väckts om hyresbetalningstvisten. För dessa krav är förfarandet förenklat genom en undantagsregel i § 3-5 fjärde stycket. Undantaget förutsätter att parterna skriftligt avtalat om att hyresbetalning ska göras till ett annat konto i samma bank som depositionen är placerad samt att hyresvärderna kan dokumentera hyresskulden. I de fall hyresvärderna menar ha andra krav än hyresbetalning, krävs att han väcker talan om stämning inom fem veckor.<sup>221</sup>

Innan lagändringen 1999 var § 11 i 1939 års husleielov formulerad så att hyresvärderna kunde kräva täckning från kontot utan samtycke eller *tvangsgrundlag*. Flera banker införde trots bestämmelsen interna rutiner med krav på dokumentation från hyresvärderna. Bristen på tydlig reglering skapade en osäkerhet som medförde att banker delvis drog sig för att hantera depositionskonton. Den nu gällande lösningen anses vara enklare för bankerna att tillämpa samtidigt som den utgör en balanserad avvägning av parternas behov och intressen. Samtliga frister löper från den dag underrättelsen sker i avsikt att underlätta för bankerna genom att de inte behöver ta ställning till när hyresavtalet upphörde.<sup>222</sup>

---

<sup>220</sup> Kobbe m.fl., *Kobbes kommentarer til husleieloven*, s. 149.

<sup>221</sup> Ot.prp. nr. 74 (2007-2008) s. 19 f.

<sup>222</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 45.

## 3.4.2 Deposition enligt svensk rätt

### 3.4.2.1 Deposition är inte reglerat i lag

Som nämnt ovan saknar den svenska hyresrättsliga regleringen motsvarighet till de norska bestämmelserna om deposition. Trots att behovet av en sådan reglering har uppmärksamats vid flera lagstiftningsutredningar har en större utredning aldrig genomförts.<sup>223</sup> Hyresgästutredningen uttalar i SOU 2017:33 följande:

”Av god sed på fastighetsmarknaden följer emellertid att en deposition eller förskottshyra bör ordnas i form av en s.k. bankdeposition. Avgörande vid en sådan deposition är att det i villkor stipuleras att beloppet får lyftas endast om hyresgästen och hyresvärdens samtycker till det efter en rättslig prövning.”<sup>224</sup>

Utredningen hör sammar behovet, både för hyresvärd och hyresgäst, av en tydligare lagreglering kring depositionshantering. Dock uppmärksammas även risken för att en sådan lösning kan innebära en normalisering av depositionsanvändandet. Det bör, enligt utredningen, i första hand endast användas i de fall det är särskilt motiverat med hänsyn till hyresgästens förutsättningar. Utredningen presenterar inte något konkret förslag utan konstaterar endast att frågan om deposition behöver ytterligare utredning.<sup>225</sup>

Såväl avsaknaden av rättslig reglering av deposition som tillämpning i strid med lagens bokstav kan leda till rättsliga problem. För en privat hyresvärd finns det som tidigare nämnts ett större behov av en säkerhet för avtalets fullgörande. Det är svårt att få en rättvisande bild av hur ofta tvister uppstår avseende villkor om säkerhet då det kan antas att parterna sällan tar tvisten till domstol. Den hyresrättsliga regleringen är omfattande och delvis svårförstådd, vilket kan innebära att gemene man inte till fullo känner till sina rättigheter och således inte heller kan bevaka dessa. Samtidigt kan man som potentiell hyresgäst befinnas i ett förhandlingsunderläge och följaktligen tvingas medge oförmånliga villkor i syfte att erhålla en bostad. Även under hyresförhållandets bestånd kan risken för en uppsägning innebära att man inte begär en prövning av villkorets skälighet. Dock kan en hyresgäst med sämre betalningsförmåga eller betalningshistorik ges chans till ett hyreskontrakt just på grund av hyresvärdens möjlighet att kräva säkerhet.<sup>226</sup> Diskussionen är således inte ensidig utan flera aspekter behöver beaktas. Det centrala bör vara målet om trygga hyresförhållanden för båda parter vilket på sikt gynnar både bostadsmarknaden och samhället i stort.

### 3.4.2.2 Är villkor om deposition skäligt enligt svensk rätt?

Olika typer av säkerhetsvillkor vid bostadshyra, med undantag för 12 kap. 28 a § JB, är inte reglerade i hyreslagen. Det saknas således, förutom villkor om pant och borgen, uttryckligt lagstöd för att argumentera varken för eller emot att säkerhetsvillkor i allmänhet kan hävdas vara skäliga. En jämförelse kan göras med hyresavtal för lokaler där det anses fastställt att det i många fall är rimligt med en

---

<sup>223</sup> Se SOU 2012:25 s 31 f.

<sup>224</sup> Se SOU 2017:33 s. 237.

<sup>225</sup> SOU 2017:33 s. 236 ff.

<sup>226</sup> Björkdahl, *Deposition i hyresförhållanden*, i *Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder*, s. 137.



säkerhet för hyresvärden. I förarbetena anges att det exempelvis är befogat med en deposition när hyresvärden investerat stora summor i lokalen utefter hyresgästens begäran och behov. I ett sådant fall bör hyresvärden kunna kräva säkerhet för att säkerställa att avtalets långvariga fullgörande inte äventyras.<sup>227</sup> Samma förutsättningar föreligger sällan vid bostadshyra och frågan behöver därför besvaras självständigt.

Enligt 12 kap. 55 § åttonde stycket JB ska, vid tvist om något annat villkor än hyran, villkor som hyresvärden eller hyresgästen ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffande förhållande och omständigheterna i övrigt. Prövningen ska göras utifrån en helhetsbedömning av de omständigheter som råder vid tiden för prövningen. Beträffande bostadshyra har det i praxis uttalats att krav om hyresgästens ställande av säkerhet för förpliktelser som följer av hyresavtalet i vissa fall kan vara befogat.<sup>228</sup> Det har dock inte ansetts eftersträvansvärt att deposition krävs slentrianmässigt.

Ett uttalande av Bostadsdomstolen i RBD 13:83, har varit principiellt viktigt för efterföljande rättspraxis.<sup>229</sup> I målet fastställs att villkor om deposition i allmänhet ska betraktas som oskäligt. För en motsatt bedömning krävs särskilda omständigheter i det aktuella hyresförhållandet som gör villkoret berättigat.

I Svea hovrätts dom 2009-04-29 i mål nr ÖH 7523-08 bedömdes ett villkor om deposition inte vara berättigat. Domstolen fastslog att även om depositionen enligt omständigheterna vid avtalets ingående var skälig bedömdes det som oskäligt vid tiden för prövningen. I det aktuella fallet rörde det sig om ett betydande belopp, 293 250 kr, som hade inbetalats som en andelsavgift till den förening som vid tidpunkten ägde fastigheten. Fastigheten hade senare överlåtits till ett fastighetsbolag vilket enligt domstolen innebar att behovet av depositionen sedermera hade förfallit. Den inbetalda depositionen medgav en årlig hyresreduktion på 20 000 kr. Detta var dock av mindre betydelse då hyresgästen i målet medgav att erlagga en högre månadshyra vid återbetalande av depositionen. Hyresvärden skulle således inte lida någon ekonomisk förlust. Villkoret om deposition bedömdes vara oskäligt med följd att den inbetalda depositionen skulle återbetalas till hyresgästen.

Även om hyresgästens ekonomiska förhållanden och eventuell skuldsättning i tidigare hyresförhållande skulle kunna utgöra grund för att villkor om deposition ska anses skäligt måste villkoret i sin helhet bedömas. I Svea hovrätts dom 2008-09-30 i mål nr ÖH 9577-07 bedömdes villkoret vara opreciserat i både tid och belopp samt att en framtida återbetalning var oreglerad. Hyresvärdens eventuella behov av en säkerhet kunde således inte ensamt innebära att villkoret bedömdes skäligt, varken vid tiden för avtalsingäendet eller tiden för prövningen. På denna grund, och med stöd av 12 kap. 55 d § fjärde stycket JB, fastslog domstolen att

---

<sup>227</sup> SOU 1966:14 s. 398.

<sup>228</sup> Svea hovrätts dom 2009-04-29 i mål nr ÖH 7523-08.

<sup>229</sup> Avgörandet refereras till i bland annat Svea hovrätts dom 2008-09-30 i mål nr ÖH 9577-07, Svea hovrätts dom 2009-04-29 i mål nr ÖH 7523-08 och Svea hovrätts dom 2010-12-22 i mål nr ÖH 1201-08.

villkoret om krav på deposition skulle beslutas upphävt redan från hyresförhållandets början.

### 3.4.3 Villkor om förskottshyra

Villkor om förskottshyra regleras, till skillnad från deposition, i hyreslagen, se 12 kap. 20 § JB. Bestämmelsen anger att hyran ska betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För en bostadshyresgäst innebär bestämmelsen en tvingande rätt att betala den hyra som löper på en annan kalendermånad än den första senast sista vardagen före månadens början. Ett eventuellt villkor om betalning i förskott för andra hyror än den första är inte bindande för hyresgästen. Det bör dock noteras att villkor om förskottshyra i vissa fall kan avse något annat än just förskott av hyra.<sup>230</sup> Sådana villkor riskerar inte att vara i strid med 12 kap. 20 § JB men kan vara otillåtet enligt 12 kap. 65 §, se härom avsnitt 3.4.5. Vid oklarhet behöver villkoret tolkas enligt allmänna avtalsrättsliga principer för att eventuella rättsföljder ska kunna fastställas.

Motsvarande reglering återfinns i den norska hyreslagen. Enligt § 3-2 första stycket husleieloven kan förskottsbetalning inte avtalas för längre tid än en månad vid bostadshyra. I 1939 års husleielov var begränsningen tre månader. Ändringen till en månad motiverades med att villkor om en månads förskottshyra var vanliga i praktiken samt att behovet av ett större förskott borde vara begränsat med hänsyn till reglerna om deposition och garanti. Även det faktum att ett lägre belopp möjliggör för fler personer att hyra sin bostad anfördes som motiv.<sup>231</sup> Det inbetalda förskottet kan aldrig avtalas utgöra säkerhet för andra krav än själva hyran. En annan ordning skulle innebära att förskottet ges karaktär av en så kallad *irregulär deposition* vilket inte är avsett. Situationen står sig dock annorlunda vid den tidpunkt hyresförhållandet upphör. Om hyresgästen har inestående förskottshyra finns krav på återbetalning. Dock kan hyresvärden vid denna tidpunkt avräkna beloppet mot andra krav som uppstått under hyresförhållandet med stöd av allmänna regler om avräkning.<sup>232</sup>

De tvingande reglerna om förskottshyra utgör logiskt även grund för i vilka fall ett bostadshyresavtal kan förverkas på grund av för sen hyresbetalning. Med undantag för den första hyran, där betalningsfristen i svensk rätt enligt ovan omfattas av avtalsfrihet, kan förverkande<sup>233</sup> aldrig ske så länge hyresgästen betalar i tid enligt 12 kap. 20 § 1 st. JB. Samma regel innebär att i de fall hyresgästen på

---

<sup>230</sup> Se härom Ahlinder, *Förskottshyra och deposition: om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor*, JT nr 2, 2018-2019, på s. 377 ff.

<sup>231</sup> Se ot.prp. nr 81 (1984-1985) s. 5, ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 41 f. och 168 samt Kobbe m.fl., *Kobbets kommentarer til husleieloven*, s. 132 f.

<sup>232</sup> Se NOU 1993:4 s. 37.

<sup>233</sup> Se 12 kap. 42 § p. 1 JB.

förskott inbetalat mer än en månad i hyresavgift, kan denne underlåta att betala en senare hyra utan att riskera hamna i dröjsmål.<sup>234</sup>

Slutsatsen är således i svensk rätt att villkor om förskottshyra som inte kan omtolkas omfattas av en tydlig reglering i lag där hyresgästens intressen är skyddade. Eventuella oklarheter uppstår först när det råder tveksamhet kring om villkoret avser något annat än förskottshyra. Speciellt intressant är att avsaknaden av lagbestämmelser på ett område kan spilla över vid tolkning av ett existerande lagrum, jämför här villkor om förskottshyra respektive deposition. För en okunig hyresgäst eller hyresvärd kan det upplevas som samma sak men hanteras på skilda sätt av rättsordningen.

Huruvida det inbetalda beloppet ska tolkas som förskottshyra eller deposition är avgörande i de fall hyresgästen är i dröjsmål med en hyresbetalning. I ett hovrättsmål från 2013<sup>235</sup> hade hyresgästen tre obetalda månadshyror men yrkade att hyresrätten inte var förverkad då han hade inbetalt en deposition vid avtalets ingående. Eftersom depositionen motsvarade det obetalda beloppet på tre månads- hyror ansåg hyresgästen sig inte vara i dröjsmål. Depositionen var dock gjord som säkerhet för hans förpliktelser mot hyresvärden vilket domstolen fastställde inte undantog honom från skyldigheten att betala hyror som förfaller till betalning. De obetalda hyrorna innebar att han åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet inte skäligen borde förlängas. Det var således inte att anse som ett villkor om förskottshyra utan ett villkor om säkerhet.

Att en förskottsbetalad hyra måste skiljas från villkor om annan säkerhet framgår även av RH 1990:41. I målet hade hyresgästen vid hyresavtalets ingående, enligt avtal, inbetalt hyra för hela hyresperioden på ett år i förskott. När avtalet sades upp i förtid beslutade domstolen att hela hyran för återstående avtalstid skulle återbetalas. De kostnader som hyresvärden åberopade till följd av uppsägningen medgavs inte avdrag för.

Ett oklart villkor får tolkas enligt allmänna avtalsrättsliga principer. Villkorets ordalydelse utgör utgångspunkt då den antas ge uttryck för parternas gemensamma avsikt.<sup>236</sup> Utöver detta behöver en helhetsbedömning göras där hänsyn tas till ett flertal faktorer, bland annat den dispositiva rätten, avtalets ändamål, avtalets systematiska uppbyggnad, omständigheterna i samband med avtalsförhandlingarna och skälighet.<sup>237</sup> I de fall någon gemensam partsavsikt inte går att fastställa bör huvudregeln vara att det i första hand ska tolkas utgöra hyresgästens huvudsakliga förpliktelse, nämligen hyra. För att en motsatt tolkning ska väljas bör det finnas godtagbart stöd för detta.<sup>238</sup> Härtill skyddas hyresgästen ytterligare av att förskottet ska kunna avräknas mot den skuld som är mest betungande för

---

<sup>234</sup> Detta förutsätter att villkoret är att tolka som förskottshyra, för diskussion kring detta se Ahlinder, *Förskottshyra och deposition: om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor*, JT nr 2, 2018-2019, på s. 381.

<sup>235</sup> Svea hovrätts dom 2013-01-24 i mål nr ÖH 9598-12.

<sup>236</sup> Ramberg & Ramberg, *Allmän avtalsrätt*, 11 u., s. 179.

<sup>237</sup> Ramberg & Ramberg, *Allmän avtalsrätt*, 11 u., s. 179 ff. och Ahlinder, *Förskottshyra och deposition: om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor*, JT nr 2, 2018-2019, på s. 381 f.

<sup>238</sup> Se NJA 2009 s. 64 samt Ahlinder, *Förskottshyra och deposition: om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor*, JT nr 2, 2018-2019, på s. 382 f.

hyresgästen.<sup>239</sup> I norsk rätt bör motsvarande tolkningsproblem inte uppstå, då övriga former av säkerhet regleras särskilt i lagen. Detta talar för att vid en eventuell tvist bör huvudregeln snarare vara den motsatta, nämligen att det endast kan utgöra förskottshyra i de fall det inte är att anse som något annat, exempelvis deposition. Etiketten på säkerheten bör dock inte ha samma betydelse som i svensk rätt, på grund av den avräkningsrätt som hyresvärden har enligt allmänna regler.

Aktuell problematik kan liknas med den som tidigare gällde i norsk rätt avseende gränsdragningen mellan depositionsavtal respektive lån som villkor för hyresrätten. Lagstiftarens lösning var att särskilt lagreglera deposition vilket begränsade tolkningsutrymmet.

### 3.4.4 Försäkring

De senaste åren har flera försäkringsbolag lanserat en så kallad *uthyrningsförsäkring*.<sup>240</sup> Detta är ett komplement till den obligatoriska hemförsäkringen och ska utgöra ytterligare skydd för hyresvärden. En vanlig hemförsäkring med bostadsrättstillägg täcker normalt sett den fasta inredningen, exempelvis golv och tapeter. En uthyrningsförsäkring är avsedd att i tillägg ge skydd för exempelvis uteblivna hyresbetalningar, skador på lägenheten samt för det fall hyresgästen vägrar att avflytta från bostaden.<sup>241</sup> Försäkringen tecknas av hyresvärden och enligt hyresnämnden kan inte denna kostnad övervältras på hyresgästen genom en högre hyra.<sup>242</sup> Den aktuella frågan aktualiserades vid andrahandsuthyrning av en hyresrätt och bedömdes således enligt hyreslagens regler. Någon skillnad bör dock inte gälla vid hyra enligt privatuthyrningslagen, då driftskostnader inte kan anses inbegripa försäkringsutgifter.<sup>243</sup>

Även i Norge erbjuds uthyrningsförsäkringar av de större försäkringsbolagen. För att försäkringen ska kunna tecknas föreligger det som huvudregel krav på ett skriftligt hyresavtal samt en deposition motsvarande minst tre månadshyror.<sup>244</sup> Hos vissa försäkringsbolag ingår försäkringsskyddet i den vanliga hemförsäkringen.<sup>245</sup> Det finns även, i både Sverige och Norge, ett flertal så kallade *uthyrningsförmedlare* som i olika grad hanterar uthyrningsprocessen. De kan ta ansvar för avtalsskrivning, hyresbetalningar och försäkringar. Uppkomsten av försäkringar

---

<sup>239</sup> NJA 2013 s. 1190.

<sup>240</sup> Se exempelvis IF, *Hyra ut bostaden*, ”[www.if.se/privat/forsakringar/hemforsakring/hyra-ut-bostad#hyr-ut](http://www.if.se/privat/forsakringar/hemforsakring/hyra-ut-bostad#hyr-ut)”, och Gjensidige, *Uthyrningsförsäkring*, ”[www.gjensidige.se/privat/hemforsakring/uthyrningsforsakring](http://www.gjensidige.se/privat/hemforsakring/uthyrningsforsakring)”, båda länkar lydelse 2022-09-26.

<sup>241</sup> SOU 2012:55 s. 30 f.

<sup>242</sup> Hyresnämnden i Göteborgs beslut 2020-11-18 i ärende nr 5537-20.

<sup>243</sup> Se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 78 där det uttalas att ”driftskostnader innefattar nödvändiga kostnader för att inneha bostaden i det skick den hyrs ut”.

<sup>244</sup> Se exempelvis SpareBank1, *Utleieförsäkring*, ”[www.sparebank1.no/nb/bank/privat/forsikring/husforsikring/utleieforsikring.html](http://www.sparebank1.no/nb/bank/privat/forsikring/husforsikring/utleieforsikring.html)” samt Tryg Forsikring, *Utleieförsäkring*, ”[www.tryg.no/forsikringer/utleieforsikring.html](http://www.tryg.no/forsikringer/utleieforsikring.html)”, båda länkar lydelse 2022-09-27.

<sup>245</sup> Se IF, *Utleieförsäkring*, ”[www.if.no/privat/forsikring/bolig/utleieforsikring](http://www.if.no/privat/forsikring/bolig/utleieforsikring)”, lydelse 2022-09-27.

och förmedlare kan ses som en indikation på att det finns en efterfrågan på tryg-  
gare uthyrningsrelationer.<sup>246</sup>

### 3.4.5 Övriga villkor om säkerhet

#### 3.4.5.1 Förbud mot särskild ersättning

I § 3-7 husleieloven föreskrivs ett förbud mot andra *ytelser*<sup>247</sup> vid hyra av bostad. En erlagd deposition som inte uppfyller kraven i § 3-5 husleieloven är att anse som ett *irregulært depositum*<sup>248</sup> och otillåten. Eventuell betalning som har skett i strid med bestämmelsen kan hyresgästen alltid kräva återbetald. Ett sådant krav på-  
verkar inte hyresavtalet i övrigt, det är således fortfarande bindande i övriga delar. Med mindre hyresgästen kan anses i väsentlig grad ha medverkat till överträdel-  
sen så tillkommer även rätt till ränta<sup>249</sup> på beloppet räknat från den dag betal-  
ningen gjordes. Bestämmelsens ordalydelse lägger en hög tröskel för i vilka situ-  
ationer hyresvärden kan undgå ränteskyldigheten. Av förarbeten framgår att det  
så gott som krävs att hyresgästen är den som aktivt uppmuntrat till den otillåtna  
ersättningen.<sup>250</sup> Enligt praxis från Husleietvistutvalget är det inte tillräckligt att  
hyresgästen genom att underlåta att skapa ett kundförhållande hos banken har  
fått hyresvärden att föreslå att depositionen under tiden kan betalas direkt till  
sistnämndas konto. Det faktum att hyresgästens underlåtenhet bestått under hela  
avtalsperioden på cirka 6 år gav inte upphov till en annan bedömning.<sup>251</sup>

Motsvarande bestämmelse återfinns för svenskt vidkommande i 12 kap. 65 §  
JB, vilken uppställer ett straffbelagt förbud mot att begära, avtala om eller ta emot  
särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hy-  
resrätten till en bostad. Ett sådant villkor är, enligt paragrafens tredje stycke, ogil-  
tigt och utbetalat vederlag kan således återkrävas. Regelen är avsedd att förhindra  
svarthandel med hyreskontrakt men kan även aktualiseras i andra avseenden.<sup>252</sup> I  
de fall en deposition rent slentrianmässigt inkrävts från hyresgästen utan reell  
möjlighet att återkräva denna efter hyresavtalets upphörande skulle regelen kunna  
aktualiseras.<sup>253</sup> En sådan tillämpning kräver dock uppsåt hos hyresvärden. Samma  
tolkning kan göras för det fall det särskilt avtalats om att ränta på depositions-  
beloppet ska tillfalla hyresvärden.<sup>254</sup> Bestämmelsen kan även ses i direkt samband  
med bruksvärdessystemet<sup>255</sup>. Mellanskillnaden mellan bruksvärdeshyran och en

---

<sup>246</sup> SOU 2012:25 s. 30 f.

<sup>247</sup> Kan översättas med förmån eller ersättning.

<sup>248</sup> Med *irregulært depositum* menas exempelvis att depositionen inte har hållits åtskild på ett särskilt konto.

<sup>249</sup> I enlighet med lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkel-  
sesrenteloven).

<sup>250</sup> Se NOU 1993:4 s. 135.

<sup>251</sup> Se HTU-2022-2242.

<sup>252</sup> Cederstierna, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 65 §, Karnov (JUNO), lydelse 2022-10-03.

<sup>253</sup> Se Björkdahl, *Deposition i hyresförhållanden*, i *Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder*, s. 142.

<sup>254</sup> Se Ahlinder, *Hur står det till med hyresgästens säkerhet? Några tankar om depositionsvillkor, separationsrätt och rätt till ränta*, *Insolvensrättslig tidskrift*, nr 3, 2019, på s. 23 f.

<sup>255</sup> Se 12 kap. 55 § JB.

hyressättning på en fri marknad hade utan förbudsregeln kunnat kapitaliseras som ett överlåtelsepris, vilket hade gjort hela systemet tämligen verkningslöst.<sup>256</sup> Detsamma bör anses gälla likaledes för den kapital- och kostnadsstyrda hyressättningen enligt privatuthyrningslagen.

### 3.4.5.2 Pant och borgen

Den svenska hyreslagen reglerar sedan år 1998 pant och borgen vid bostadshyra uttryckligen, se 12 kap. 28 a § JB. Innan lagändringen fanns ingen allmän begränsning mot att sådana villkor intogs i hyresavtalet. I stället hanterades det på samma sätt som övriga hyresvillkor, med en prövning av skäligheten med hänsyn till omständigheterna.<sup>257</sup>

Regler om borgen återfinns i 10 kap. handelsbalken (1736:1232) [cit. HB] men har främst utarbetats genom praxis.<sup>258</sup> Ett borgensåtagande innebär att borgensmannen ansvarar för gäldenärens betalning vid utebliven prestation av huvudfordringen till borgenären. Åtagandet kan antingen utgöra en enkel borgen<sup>259</sup> eller, det vanligaste, proprieborgen<sup>260</sup>. En enkel borgen innebär ett subsidiärt ansvar för borgensmannen, vilket betyder att borgenären först måste styrka gäldenärens betalningsoförmåga innan denne kan kräva borgensmannen. En proprieborgen däremot medför ett primärt ansvar. Borgenären kan i sådant fall kräva borgensmannen så snart skulden förfallit till betalning.

Pant innebär i stället att en viss egendom ställs som säkerhet för en skuld. Pantavaren har om skulden inte betalas enligt stadgade villkor en rätt att, med företräde framför övriga borgenärer, erhålla betalning ur den pantsatta egendomen.<sup>261</sup> Pant kan vara ställd av hyresgästen, som är det vanligaste, såväl som av tredje man. Som huvudregel kan all sorts egendom av ekonomiskt värde, inklusive pengar, pantsättas.<sup>262</sup> Pantavaren har en vårdplikt innebärande en skyldighet att med omsorg eftersträva att värdet av den pantsatta egendomen bevaras.<sup>263</sup> I de fall panten består av pengar innebär vårdplikten även en skyldighet att hålla panten avskild från övrig egen egendom för att upprätthålla pantsättarens sakrättsliga skydd.<sup>264</sup>

För att motverka oönskade inläsningseffekter för borgensman och pantsättare regleras i 12 kap. 28 a § JB möjligheten att säga upp åtagandet om säkerhet. Till skillnad från motsvarande regel för lokalhyra<sup>265</sup> är inte bostadshyresgästen tvingad att ställa ny säkerhet för att undgå uppsägning av hyresavtalet. I stället behöver hyresvärden påkalla en förlängningstvist. För att en sådan ska ge framgång krävs att hyresgästen antingen underlåtit att betala hyra eller brutit i övriga förpliktelser enligt avtalet.<sup>266</sup> I ett mål hos Bostadsdomstolen fick hyresvärden framgång med sin uppsägning när avtalad säkerhet inte längre gällde, dock hade

---

<sup>256</sup> Edling, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 65 §, Lexino (JUNO), 2016-08-31 och Bengtsson m.fl., *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, s. 110 f.

<sup>257</sup> Prop. 1983/84:137 s. 127 och prop. 1997/98:46 s. 21 f. Se 12 kap. 55 § åttonde stycket JB.

<sup>258</sup> SOU 1996:148 s. 137.

<sup>259</sup> Se 10 kap. 8 § HB.

<sup>260</sup> Se 10 kap. 9 § HB.

<sup>261</sup> Se SOU 1996:148 s. 143 f.

<sup>262</sup> Lennander, *Pantbavares skyldigheter vid pantavtal om lös egendom*, s. 12.

<sup>263</sup> Lennander, *Pantbavares skyldigheter vid pantavtal om lös egendom*, s. 63.

<sup>264</sup> Jfr Lennander, *Pantbavares skyldigheter vid pantavtal om lös egendom*, s. 70 f.

<sup>265</sup> Se 12 kap. 28 § JB.

<sup>266</sup> Cederstierna, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 28 a §, Karnov (JUNO), lydelse 2022-09-21, prop. 1997/98:46 s. 25. Se 12 kap. 46 § 2 och 10 p. JB för besittningsbrytande grunder.

hyresgästen vid flera tillfällen varit i dröjsmål med hyran.<sup>267</sup> I ett senare mål var förutsättningarna och resultatet till större delar lika.<sup>268</sup> Ett övertagande av hyresavtalet till medhyresgäst<sup>269</sup> nekades då ny säkerhet inte på ett godtagbart sätt kunde ställas samtidigt som det fanns en historik av sena hyresinbetalningar. Att inte endast försämrade säkerhet räcker som grund för uppsägning motiveras främst av bostadssociala skäl.

En uppsägning av borgensåtagandet får enligt 12 kap. 28 a § JB ske till upphörande först efter två år, vilket är avsett att ge hyresvärden möjlighet att vid denna tidpunkt avgöra huruvida behov av säkerhet finns. Samtidigt är uppsägningstiden nio månader vilket är tänkt att ge goda förutsättningar för hyresvärd och hyresgäst att överenskomma om eventuell ny säkerhet. I enlighet med hyreslagens systematik är regeln tvingande till borgensmannens förmån, det föreligger således inga hinder för att avtala om mer fördelaktiga villkor.<sup>270</sup>

Det står parterna fritt att träffa avtal om vad säkerheten ska avse. Enligt lagtexten kan detta inrymma både uteblivna hyresbetalningar och eventuella uppkomna skador eller andra extrakostnader för hyresvärden. Vid tvist om vad säkerheten enligt avtalet ska omfatta får detta bestämmas med hjälp av vanlig avtalstolkning.<sup>271</sup>

Vid införandet av 12 kap. 28 a § JB diskuterades huruvida möjligheten att kräva borgen eller pant vid hyresavtal borde begränsas till de fall det föreligger särskilda skäl. Hyresgästen skulle följaktligen behöva få frågan om särskilda skäl prövad av domstol vilket i de flesta fall skulle vara tidskrävande innebärande att hyresvärden redan skulle ha hunnit uthyra bostaden till annan. På grund av svårigheterna kring att upprätthålla ett sådant krav genomfördes detta inte. Inte heller en begränsning av åtagandet i form av tid eller belopp infördes. Lagstiftaren ansåg att både hyresavtalen och borgensmännen har så skilda förhållanden att en begränsning kan bli antingen omfattande eller ofullständig beroende på situation.<sup>272</sup>

### 3.4.5.3 Bankgaranti och hyresgaranti

I husleieloven regleras garanti särskilt i § 3-6. Enligt bestämmelsen kan hyresvärden kräva att hyresgästen uppställer en garanti. Den kan dock, tillsammans med eventuell deposition, maximalt uppgå till ett belopp motsvarande sex månaders hyra. Garantin kan på samma sätt som en deposition omfatta samtliga krav som härrör från hyresavtalet. Fördelen med att använda garanti som säkerhet är att det som huvudregel inte innebär samma likviditetsbelastning för hyresgästen. I flera fall kan garantin ställas av en arbetsgivare eller familjemedlem utan att någon ersättning krävs. I övriga fall kan lösningen dock vara kostsam för hyresgästen och riskera begränsa för hyresgäster med sämre ekonomi.<sup>273</sup>

---

<sup>267</sup> Se BD 185/1986.

<sup>268</sup> Se RBD 17:86.

<sup>269</sup> Enligt 12 kap. 47 § JB.

<sup>270</sup> Se 12 kap. 28 a § andra stycket JB.

<sup>271</sup> Se NJA 1988 s. 512 och Björkdahl, *Hyra arrende bostadsrätt*, s. 50.

<sup>272</sup> Prop. 1997/98:46 s. 23 f.

<sup>273</sup> Se Kobbé m.fl., *Kobbés kommentarer til husleieloven*, s. 156 f.

I 1939 års husleielov reglerades ingen annan garanti än deposition uttryckligen. I de fall hyresvärden uppställde krav på bankgaranti för ett visst antal månaders hyra krävde banken att samma belopp deponerades av hyresgästen hos banken. Detta innebar att hyresgästen tvingades deponera det dubbla beloppet av vad hyresvärden enligt depositionsbestämmelsen i lagen kunde kräva. Dock med den skillnaden att beloppet avseende garantin deponerades hos banken, och inte hos hyresvärden. Att garanti nu uttryckligen regleras i husleieloven ger således hyresgästen ett starkare skydd.<sup>274</sup>

En bankgaranti är enligt svensk rätt en säkerhetsform som kan användas vid olika typer av avtal. Vid hyresavtal innebär detta att banken ställer upp som garant för hyresgästens avtalsförpliktelser. Om dessa inte uppfylls kan hyresvärden kräva banken upp till det ställda garantibeloppet.<sup>275</sup> Bankgaranti bör i detta avseende vara mer vanligt förekommande vid hyra av lokal än av bostad.<sup>276</sup>

Samma funktion fyller så kallade hyresgarantier som svenska kommuner kan utställa i syfte att bistå resurssvaga personer att etablera sig på bostadsmarknaden. Det är ett borgensåtagande omfattande hyresgästens skyldighet att erlägga hyra. Hyresgaranti utgör ett verktyg för kommunen att uppfylla sina skyldigheter enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.<sup>277</sup> Kommuner kan vid lämnande av en hyresgaranti erhålla statligt bidrag om 5 000 kronor per garanti.<sup>278</sup> År 2011 beviljades 260 sådana bidrag, där den vanligaste orsaken till hyresgarantin var att hyresgästen inte hade fast anställning eller fast inkomst.<sup>279</sup> Av de allmännyttiga bostadsbolagen är det dock endast 33 procent som anger att de använder och godkänner kommunal hyresgaranti i något fall.<sup>280</sup>

### 3.4.6 Delanalys

Det argument som vanligen anförs mot att lagreglera deposition vid bostadshyra är att det skulle innebära ett allmänt accepterande av fenomenet.<sup>281</sup> Eftersom säkerheten förutsätter att hyresgästen har möjlighet att avvara ett i viss mån betydande belopp kan detta begränsa individers möjlighet till ett hyreskontrakt. Det kan dock anföras att ett sådant accepterande, trots avsaknaden av lagreglering, redan finns. Aktörerna på marknaden har utarbetat en praxis där depositionsavtal motsvarande en till tre månadshyror är vanligt förekommande. Huruvida en lagreglering ytterligare skulle förstärka en sådan användning är vanskligt att sja om. Det som kan tala emot en dylik utveckling är, vid en jämförelse med den norska regleringen, det merarbete hanteringen av depositionen medför för hyresvärden. Det tillkommer transaktionskostnader, i form av avgifter för upprättandet av bankkontot, samtidigt som hanteringen är tydligt reglerad. Att införa en

---

<sup>274</sup> Se Wyller, *Boligrett*, s. 257 särskilt not 98.

<sup>275</sup> Se FAR online, *Bankgaranti*, ”[www.faronline.se/dokument/rattserien/redovisa-ratt/b/rr\\_bankgaranti/](http://www.faronline.se/dokument/rattserien/redovisa-ratt/b/rr_bankgaranti/)”, lydelse 2022-10-03.

<sup>276</sup> Se exempelvis NJA 1988 s. 512, tvisten gällde huruvida bankgarantin skulle anses omfatta, förutom hyra, även skadeståndsanspråk.

<sup>277</sup> Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18, s. 41.

<sup>278</sup> Se förordning (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier.

<sup>279</sup> Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 42.

<sup>280</sup> Allmännyttan, *Allmännyttans bostadssociala ansvar 2021*, s. 14.

<sup>281</sup> Se exempelvis Björkdahl, *Deposition i hyresförhållanden*, i *Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder*, s. 135.



motsvarande reglering i svensk rätt skulle möjligtvis innebära ett undvikande av slentrianmässiga krav på deposition. Nuvarande hantering är betydligt enklare sett ur hyresvärdens perspektiv. Ofta överför hyresgästen depositionsbeloppet till samma konto som hyran betalas till vilket medför att pengarna sammanblandas med hyresvärdens övriga medel. Hyresgästens möjlighet att pröva skäligheten av villkoret enligt 12 kap. 55 § JB bör i praktiken vara begränsad med hänsyn till den privata hyresvärdens omfattande möjlighet att säga upp hyresavtalet. Det aktuella skyddet kan således, för hyresavtal som omfattas av privatuthyrningslagen, anses vara tämligen verkningslöst.

Enligt ovan redogörelse kan noteras att hyresmarknadens aktörers praxis skiljer sig från rättstillämparens. Trots att villkor om deposition, enligt RBD 13:83, i allmänhet ska anses som oskäligt om inte särskilda omständigheter gör villkoret berättigat, är säkerhetsformen vanligt förekommande i praktiken. Domstolen ska enligt 12 kap. 55 § åttonde stycket JB göra en helhetsbedömning av villkoret vid en skälighetsprövning. Detta innebär att även säkerhetens storlek ges betydelse vid prövningen. Därmed saknas underlag att allmänt fastställa vilket belopp en deposition bör motsvara. I stället vikt läggs vilken risk depositionen avser att säkra hyresvärden för, samt omfattningen av en sådan.

Något tydligt ställningstagande av lagstiftaren i frågan har inte gjorts och det saknas prejudicerande avgöranden från högsta instans. Det finns därför inte förutsättning för att med säkerhet fastställa gällande rätt i ett framåtblickande perspektiv. Avsaknaden av kongruens mellan rätten och praxisen på bostadsmarknaden är dock tecken på att en lagreglering krävs för att eventuellt korrigera sistnämnda. För de privata hyresvärdarna är en tydlighet sannolikt önskvärd. Detta förutsätter dock att lagstiftaren identifierar de särbehov som den privata hyresvärden har. Depositionsvillkor bör, enligt författarens mening, i reglerade former tillåtas vid privatuthyrning. Säkerhetens tillåtna storlek bör särskilt regleras. Inspiration kan tas från gällande norsk rätt, där en allomfattande reglering tryggar båda parter rättigheter.

Sammanfattningsvis kan det följaktligen konstateras att det finns en risk för att användandet av villkor om deposition ökar vid en eventuell lagreglering. Vid tillfälle av en välavvägd sådan bör den dock i huvudsak tillförsäkra hyresgästen ett starkare skydd än idag. En annan fördel med en fullständig reglering är att hyresvärdens möjlighet att kräva olika typer av säkerheter begränsas. I norsk rätt begränsas depositionen tillsammans med en eventuell garanti till maximalt sex månadshyror. Att hyresvärden väljer att kräva två olika typer av säkerhet medför därför ingen ytterligare belastning än när hyresvärden endast kräver en deposition. Bristen på lagreglering avseende deposition innebär en otrygghet för såväl hyresgäst som hyresvärd. Det kan anmärkas att lagstiftarens syn att bostadsägaren ska få avkastning på sitt låsta kapital inte gäller hyresgästens eventuella fastlåsta kapital vid depositionsavtal. Hyresgästen ges således ingen kompensation för sin likviditetsbelastning. Trots att frågan har diskuterats i flertalet lagutredningar har någon tydlig insats för en reglering av fenomenet aldrig gjorts. Eftersom detta är en fråga som främst aktualiseras vid privatuthyrning är det relevant att föra denna diskussion i samband med att övriga hyresrättsliga regler utreds.



## 4 Reglering av privatuthyrning genom annan lagstiftning

### 4.1 Inledning

I föregående kapitel har privatuthyrningens särregler analyserats utifrån hyreslagens bestämmelser respektive gällande norsk rätt. Privatuthyrningen berör dock fler aspekter, i det fall lagstiftaren önskar att möjliggöra samt skapa incitament för en ökad sådan behöver även andra regelverk studeras. I privatuthyrningens sammanhang är fördelen med en bostad som innehas med äganderätt att denna fritt får upplåtas vidare. En sådan förstahandsuthyrning kräver som huvudregel inget tillstånd eller godkännande. En bostadsrätt kan emellertid inte uthyras utan samtycke från bostadsrättsföreningen. Bostadsformen utgör en stor andel av de permanentbostäder som finns och är således en viktig komponent i målet om att öka antalet tillgängliga bostäder.<sup>282</sup> En annan aspekt är de skatterättsliga reglerna. För att skapa vilja hos en privatperson att hyra ut sin egen bostad anses det ekonomiska incitamentet vara centralt.<sup>283</sup> Lagstiftaren kan således använda beskattning av hyresinkomsten som ett ekonomiskt styrmedel för att öka privatuthyrningen.

En ökad andel privatuthyrning ses som en lösning på bostadsbristen på kort sikt i syfte att i högre utsträckning kunna utnyttja det befintliga bostadsbeståndet. Det kan ses som ändamålsenligt att således instifta en, för den privata hyresvärden, väldigt förmånlig reglering i syfte att skapa incitament. För att lagstiftningen ska uppfylla kravet på att vara välavvägd måste dock även en diskussion kring eventuella negativa effekter föras. I tidigare avsnitt har diskuterats på vilket sätt hyresgästens trygghet kan försämrats vid privatuthyrning enligt gällande rätt. Kapitlets avslutande avsnitt avser att diskutera en potentiell effekt en alltför förmånlig reglering av privatuthyrning kan tänkas få.

Detta kapitel avser inledningsvis att besvara frågan om tillstånd krävs vid vidareupplåtelse av bostadsrätt med en efterföljande deskription av regler kring beskattning. Kapitlet avslutas med en exemplifiering av andra motstående intressen lagstiftaren har att beakta.

---

<sup>282</sup> Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 72 f.

<sup>283</sup> Se SOU 2012:25 s. 35, där anges att 7 procent av 1000 tillfrågade personer uppger att de skulle hyra ut sin bostad om de fick ta ut en högre hyra samt slippa betala skatt för inkomsten.

## 4.2 Tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrätt

Uthyrning av en bostadsrätt betraktas som en andrahandsuthyrning.<sup>284</sup> I propositionen till privatuthyrningslagen<sup>285</sup> föreslogs en väldigt generös syn på möjligheten till sådan uthyrning. 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) förordades ändrad till att tillstånd av hyresnämnden för andraupplåtelse skulle lämnas om inte föreningen hade befogad anledning att vägra samtycke. Huvudregeln skulle således vara att andrahandsuthyrning var tillåten. Undantag föreslogs gälla för det fall bostadsrättshavaren under de tre föregående åren endast disponerat lägenheten för eget brukande i mindre än ett år. I sådant fall skulle, i enlighet med vid tiden gällande lagstiftning, beaktansvärda skäl krävas.<sup>286</sup> Flera remissinstanser var kritiska till förslaget och menade att det skulle innebära en omfattande inskränkning av föreningsfriheten.<sup>287</sup> Civilutskottet föreslog att riksdagen skulle avslå förslaget och någon ändring i bostadsrättslagen genomfördes inte.<sup>288</sup>

I stället ändrades år 2014 7 kap. 11 § bostadsrättslagen till att lägre krav ställs på vilken grund bostadsrättshavaren har för uthyrningen. Innan krävdes *beaktansvärda skäl*, efter ändringen krävs endast att bostadsrättshavaren har *skäl* för en andrahandsupplåtelse. Denna justering av 7 kap. 11 § bostadsrättslagen, såväl som införandet av privatuthyrningslagen, motiverades av behovet av att öka antalet tillgängliga bostäder.<sup>289</sup> Lagens utgångspunkt är att det råder stor frihet att hyra ut bostadsrätten i andra hand under en tidsperiod man bor på annat håll. En uthyrning kan även i vissa fall vara motiverad och tillåten på grund av hyresgästens behov, exempelvis att en närstående behöver bosätta sig i lägenheten under en period.<sup>290</sup> Undantag gäller för det fall föreningen har befogad anledning att vägra samtycke. Eftersom bostadsrättshavaren ansvarar för betalningar till föreningen spelar hyresgästens eventuella betalningsoförmåga ingen roll. Det är i stället hyresgästens övriga personliga kvalifikationer som kan föranleda anledning att vägra samtycke. Exempelvis förväntan om störande uppträdande eller att föreningen, enligt stadgarna, har vissa begränsningar i vem som kan antas som medlem.<sup>291</sup> I de fall bostadsrättshavaren endast önskar att tillägna sig hyresintäkter ska tillstånd inte lämnas.<sup>292</sup> I förarbeten anges att ju längre tid som fortlöper desto

---

<sup>284</sup> Se SOU 2012:25 s. 22, jfr med förstahandsupplåtelse som gäller vid uthyrning av bostad med äganderätt, exempelvis ägarlägenhet eller småhus.

<sup>285</sup> Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18.

<sup>286</sup> Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 19.

<sup>287</sup> Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 72, Boverket, Dnr 10140-1797/2012, *Yttrande över promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder*, s. 2 f., Riksbyggen, Dnr JU2012/3159/Li, *Yttrande över SOU 2012:25 samt promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder*, s. 1 ff. och Jagvillhabostad.nu, Dnr JU2012/3159/Li, *Yttrande över promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder*, s. 5 f.

<sup>288</sup> Civilutskottets betänkande 2012/13:CU3 s. 14 f.

<sup>289</sup> Prop. 2013/14:142 s. 12 f. Se även RH 2020:10.

<sup>290</sup> Prop. 2013/14:142 s. 21 f. och Flodin, Bostadsrättslag (1991:614) 7 kap. 11 §, Karnov (JUNO), lydelse 2022-10-10.

<sup>291</sup> Prop. 2013/14:142 s. 22 f. och Flodin, Bostadsrättslag (1991:614) 7 kap. 11 §, Karnov (JUNO), lydelse 2022-10-10.

<sup>292</sup> Prop. 2013/14:142 s. 22.

lättare väger bostadsrättshavarens skäl.<sup>293</sup> Det är således som huvudregel inte tillräckliga skäl med boende på annan ort efter några års tid.<sup>294</sup> En avvägning ska ske med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. På motsatt sätt kan föreningens belastning, för bedömningen av om det finns befogad anledning, väga tyngre med tiden.<sup>295</sup> En bostadsrättshavare har dock alltid rätt att, utan krav om samtycke från bostadsrättsföreningen, hyra ut en del av bostaden till en så kallad inneboende. Av 7 kap. 8 § bostadsrättslagen framgår att detta tillåts så länge det inte medför men för föreningen eller annan medlem i föreningen.<sup>296</sup>

I norsk rätt återfinns regler liknande de svenska i borettslagsloven. Huvudregeln är att man inte har rätt att hyra ut lägenheten utan samtycke från bostadsrättsföreningen. Lagen uppställer dock flera undantag från denna huvudregel.

En bostadsrättshavare kan enligt § 5-4 borettslagsloven, i likhet med svensk rätt, fritt hyra ut en del av bostaden under förutsättning att han eller hon själv bor där.<sup>297</sup> Det kan exempelvis avse uthyrning av en hybel<sup>298</sup> som hör till bostadsrättshavarens bostad.<sup>299</sup> Med stöd av § 5-5 kan dessutom, efter godkännande av styrelsen, bostadsrätten hyras ut i sin helhet i upptill tre år under förutsättning att bostadsrättshavaren har varit bosatt i lägenheten minst ett av de två senaste åren. Utredningen föreslog initialt att rätten till uthyrning skulle gälla i två år.<sup>300</sup> Departementet ändrade dock till tre år för att harmonisera med regeln i § 9-3 husleieloven om att ett tidsbestämt hyresavtal ska gälla för minst tre år.<sup>301</sup> Bostadsrättshavaren behöver ingen grund för sin uthyrning, utan denna är tillåten när lagens villkor är uppfyllda.<sup>302</sup> Kravet på bosättning motiveras av att man inte ska förvärva en lägenhet i endast spekulativa syften.<sup>303</sup> När bostaden har varit uthyrd i tre år, oberoende av om det har varit en eller flera hyresgäster, behöver bostadsägaren bosätta sig i lägenheten minst ett år för att kunna hyra ut igen.<sup>304</sup>

Uppfylls inte bosättningskravet finns det alternativa möjligheter för uthyrning enligt § 5-6, vilka i hög utsträckning liknar de svenska reglerna. Upplåtelse tillåts bland annat vid tillfälligt boende på annan ort på grund av arbete, utbildning, militärtjänst eller sjukdom. Uppräkningen är inte uttömmande utan även andra

---

<sup>293</sup> Se exempelvis RH 2020:23 där bostadsrättshavarna nekades tillstånd. Hovrätten motiverade avslaget med att lägenheten redan varit upplåten i andrahand under ett år samt att bostadsrättshavarna saknade behov av lägenheten för egen del.

<sup>294</sup> Se exempelvis Svea hovrätts dom 2020-11-10 i mål nr ÖH 8313-20 och Svea hovrätts dom 2020-11-26 i mål nr ÖH 5120-20.

<sup>295</sup> Prop. 2013/14:142 s. 22 f.

<sup>296</sup> Jfr 12 kap. 41 § JB.

<sup>297</sup> Jfr här med regeln om inneboende i 7 kap. 10 § bostadsrättslagen, se prop. 2002/03:12 s. 118 samt NJA 2001 s. 241 I och II.

<sup>298</sup> *Hybel* är en benämning på en mindre del av en lägenhet eller hus som inte utgör en fristående bostad. Jfr med *sokkelbolig*.

<sup>299</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 139. Det ställs inte krav på att det etableras någon gemenskap mellan bostadsrättshavaren och den som flyttar in, jfr med § 7-1 husleieloven som gäller för inneboende i hyresrättsförhållanden.

<sup>300</sup> Se NOU 2000:17 s. 186 f.

<sup>301</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 142.

<sup>302</sup> Wyller, *Boligrett*, s. 122.

<sup>303</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 139 f.

<sup>304</sup> Wyller, *Boligrett*, s. 123.

tungt vägande grunder kan ge rätt till uthyrning. Om man flyttar permanent har man dock aldrig rätt till uthyrning enligt bestämmelsen då temporär är ett centralt rekvisit.<sup>305</sup> Även när hyresgästen är en nära släkting<sup>306</sup> ska godkännande lämnas. Noteras bör att en uthyrning enligt § 5-6 inte är begränsad i tid utan tillåts under den tid nämnda förutsättningar är för handen. Det innebär att en förälder kan förvärva en lägenhet som bostad till sina barn utan att ägarandelen behöver justeras.<sup>307</sup>

Ett godkännande kan, för §§ 5-5 och 5-6, endast nekas i de fall föreningen har saklig grund eller om hyresgästen inte kunde godkännas som bostadsrättshavare.<sup>308</sup> Saklig grund kan likställas med befogad anledning enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen. I förarbetena förklaras att föreningen kan ha saklig grund när hyresgästen är en ökad bråkmakare.<sup>309</sup> Noterbart är att den sakliga grunden endast kan hänföras till den aktuella hyresgästen. Eventuella förhållanden hos bostadsrättshavaren, exempelvis att denne inte uppfyllt sina skyldigheter, kan aldrig utgöra saklig grund. Precis som i svensk rätt spelar hyresgästens eventuella betalningsoförmåga ingen roll, då bostadsrättshavaren behåller sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen.<sup>310</sup> Om en hyresgäst nekas av föreningen kan bostadsrättshavaren hyra ut till en annan person som uppfyller kraven.<sup>311</sup>

Utöver de möjligheter lagen uppställer kan styrelsen välja att samtycka till en uthyrning i andra fall. Denna frihet är dock inte nödvändigtvis obegränsad. I ett tolkningsuttalande från norska regeringen framgår att syftet med principen om användarens ägande (brukereie) i lagen borde sätta en gräns för styrelsens rätt att tillåta sådan utvidgad uthyrning.<sup>312</sup> Principen innebär att bostäderna primärt skall användas av ägarna, bostadsrättshavarna, och motiveras i förarbetena enligt följande:<sup>313</sup>

”Utvalet mener at prinsippet om brukareige bør først vidare i ei ny lov. Det er nemnt... ovafor at brukareigepriinsippet skil burettslagsforma frå eigarseksjonsforma, og dette er ein av dei viktige skilnadene som forsvarar å halde oppe begge eigeformene ved sida av kvarandre. Brukareigapriinsippet særpregar burettslaget også i høve til samanslutningar som skal drive med utleigeverksemd. Skulle burettslaget fullt ut vere ope for juridiske personar og for andre som skulle drive med utleige av bustad, ville det vere vanskeleg å forsvare eit unntak frå aksjelovgevinga. Utvalet meiner det er rom for ei eigeform som byggjer på brukareigepriinsippet.”<sup>314</sup>

---

<sup>305</sup> NOU 2000:17 s. 188 och Wyller, *Boligrett*, s. 124.

<sup>306</sup> Enligt § 5-6 omfattas äkta make/maka, släkting i rakt upp- eller nedstigande led eller fosterbarn av bostadsrättshavaren eller äkta make/maka. Uppräkningen är uttömmande och syskon, sambo och deras släktingar omfattas således ej, se Wyller, *Boligrett*, s. 124 samt ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 143.

<sup>307</sup> Wyller, *Boligrett*, s. 124.

<sup>308</sup> Det sistnämnda är aktuellt för så kallade *klausulerete borettslag*, där endast vissa grupper godkänns som andelsägare.

<sup>309</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 140.

<sup>310</sup> Se Wyller, *Boligrett*, s. 125, jfr § 5-8 första stycket borettslagsloven.

<sup>311</sup> Wyller, *Boligrett*, s. 123.

<sup>312</sup> Regjeringen, §§ 5-4 til 5-6: *borettslags adgang til å samtykke til utleie*, ”[www.regjeringen.no/no/dokumenter/-5-4-til-5-6--borettslags-adgang-til-a-/id640303/](http://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-5-4-til-5-6--borettslags-adgang-til-a-/id640303/)”, lydelse 2022-10-10. Se även ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 143.

<sup>313</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 139.

<sup>314</sup> NOU 2000:17 s. 93.

”Utvalet menar att principen om användarens ägande bör vidareföras i en ny lag. Det är nämnt ... ovan att principen skiljer bostadsrättsformen från ägarsektionsformen, och detta är en av de viktigaste skillnaderna som försvarar att upprätthålla båda ägandeformerna vid sidan av varandra. Principen om användarens ägande särpräglar bostadsrätten också i förhållande till verksamheter som ska driva uthyrningsverksamhet. Om bostadsrättsföreningen skulle fungera fullt ut för juridiska personer och för andra som skulle ägna sig åt bostadsuthyrning, skulle det vara svårt att försvara ett undantag från bolagsrätten. Utvalet menar att det finns utrymme för en ägandeform som bygger på principen om användarens ägande.” [Översättning av författaren.]

Samtidigt kan det emellanåt finnas behov av att tillfälligt hyra ut lägenheten, vilket ovan nämnda bestämmelser avser att hantera.<sup>315</sup> I förarbetena uttalas att en positiv följd av detta är att fler hyresbostäder tillgängliggörs.<sup>316</sup>

Vid en jämförelse av de svenska respektive norska reglerna framträder flera likheter. Huvudregeln är överensstämmande, den som äger bostadsrätten ska som utgångspunkt även bo i den. Dock framstår de bakomliggande motiven vara olika. För norskt vidkommande betonas principen om användarens ägande medan för svensk del motiveras begränsningarna främst av hänsyn till föreningens frihet. Å ena sidan önskar man att de som äger bostaden ska använda den, å andra sidan vill man inte inkräkta på bostadsrättsföreningens bestämmanderätt genom lagstiftning.

### 4.3 Beskattning - ett ekonomiskt styrmedel

En orsak till att det i Norge anses attraktivt att hyra ut sin bostad är de förmånliga skattereglerna. Huvudregeln i norsk rätt är att hyresinkomsten beskattas som inkomst av kapital med en skattesats på 27 procent. Dock finns flera undantag till denna regel. En hyresinkomst understigande 20 000 norska kronor per år är alltid skattefri. Uthyrning är även helt skattebefriad i de fall den varar längre än 30 dagar och bostadsägaren använder minst hälften av bostaden för egen del.<sup>317</sup> Att hyra ut en del av sin bostad är följaktligen ekonomiskt förmånligt, vilket delvis kan förklara det höga antalet uthyrningsdelar (*sokkelboliger*).

För svenskt vidkommande har schablonavdraget för privatpersoner som hyr ut sin bostad höjts under flera etapper. Den första höjningen skedde år 2009 från 4 000 kr till 12 000 kr.<sup>318</sup> Två år senare justerades avdraget till 18 000 kr och ytterligare året därefter till 21 000 kr.<sup>319</sup> En ökning av antalet privatuthyrda bostäder har emellertid inte kunnat fastställas utan trenden har snarare varit omvänd.<sup>320</sup> Statistiken är dock inte till fullo tillförlitlig. Skatteverket uppger att antalet

---

<sup>315</sup> NOU 2000:17 s. 93.

<sup>316</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 142.

<sup>317</sup> Se § 7-2 lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven). Se även Boverket, *Andrabandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*, rapport 2015:39, s. 113.

<sup>318</sup> Prop. 2008/09:47 s. 18 f.

<sup>319</sup> Prop. 2010/11:1 samt prop. 2011/12:1.

<sup>320</sup> Se SOU 2012:25 s. 36 f.

deklarerade uthyrningar inte med säkerhet överensstämmer med verkligheten.<sup>321</sup> Det kan bero på dels att uthyrningsintäkten är lägre än schablonavdragets gräns, dels att personer helt underlåter att deklarerat uthyrningen.<sup>322</sup> Samtidigt påverkar fler omständigheter än endast eventuella skattelättnader huruvida en uthyrning är attraktiv eller inte. I förarbetena uttalas att det ekonomiska incitamentet måste stå i rimlig proportion till risken som den privata uthyraren tar.<sup>323</sup> Utgångspunkten är således att förmånliga skatteregler kan skapa incitament till att hyra ut en bostad men att även övriga risker förbundet med uthyrningen påverkar.

I syfte att i högre utsträckning utnyttja det befintliga bostadsbeståndet genomfördes 2013 en ytterligare justering av schablonavdraget till 40 000 kr.<sup>324</sup> Någon ytterligare ökning av schablonbeloppet är inte att vänta, i Bostadsbeskattningskommitténs betänkande fastslås att eventuella ytterligare höjningar inte ska ske innan effekterna av de tidigare kan fastställas.<sup>325</sup>

Enligt gällande rätt ska hyresintäkter vid privatuthyrning av bostad redovisas i inkomstslaget kapital, se 42 kap. 30 § inkomstskattelagen (1999:1229). Schablonavdraget innebär att en årlig hyresintäkt understigande 40 000 kr är skattefri men även att de faktiska kostnaderna anknutna till uthyrningen inte får avräknas. Vid uthyrning av ett småhus eller en ägarlägenhet för bostadsändamål får dock i tillägg ett rörligt belopp motsvarande 20 procent av hyresintäkten dras av.<sup>326</sup> Detta är avsett att täcka driftskostnaderna<sup>327</sup> för bostaden. För bostadsrätter gäller motsvarande för den avgift som innehavaren betalar till bostadsrättsföreningen.<sup>328</sup> Det nämnda avdraget får aldrig överstiga intäkten.<sup>329</sup> Det som återstår av hyresintäkten efter att avdragen är gjorda räknas som överskott av kapitalinkomst och beskattas med 30 procent enligt 65 kap. 7 § inkomstskattelagen.<sup>330</sup> Noterbart är att till skillnad från motsvarande norska skatteregler, gäller ovan redogörelse även för det fall en del av bostaden hyrs ut. Eventuellt avdrag för avgift måste likaledes i sådant fall omräknas till att motsvara den uthyrda delen av bostaden. Schablonavdraget är dock direkt anknutet till fastigheten innebärande att fullt avdrag medges även när exempelvis endast halva bostaden är uthyrd.<sup>331</sup> I det fall en privatperson önskar att hyra ut en del av sin bostad bör således gällande skattelagstiftning skapa ekonomiska incitament. Överstiger den årliga hyresintäkten schablonavdraget på 40 000 kr är motsvarande norska regler dock mer förmånliga, då dessa medger inkomsten som skattefri.

---

<sup>321</sup> Skatteverket, *Glöm inte deklarerat uthyrning av bostad*, ”[skatteverket.se/omoss/press/pressmeddelanden/2022/2022/glomintedeklarerauthyrningavbostad](https://skatteverket.se/omoss/press/pressmeddelanden/2022/2022/glomintedeklarerauthyrningavbostad)”, lydelse 2022-09-15.

<sup>322</sup> Se SOU 2012:25 s. 23 och Statens bostadskreditnämnd, *Bättre utnyttjande av bostadsbeståndet: ett norskt exempel*, s. 13.

<sup>323</sup> Finansdepartementets promemoria, *Ett höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder, m.m.*, 2011, s. 8.

<sup>324</sup> Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 44 och 62, se 42 kap. 30 § andra stycket inkomstskattelagen.

<sup>325</sup> SOU 2014:1 s. 161 f.

<sup>326</sup> Se 42 kap. 31 § första stycket inkomstskattelagen.

<sup>327</sup> Exempelvis sophämtning och el.

<sup>328</sup> 42 kap. 31 § tredje stycket inkomstskattelagen.

<sup>329</sup> 42 kap. 30 § andra stycket inkomstskattelagen.

<sup>330</sup> För tydlig vägledning se Skatteverket, *Hyra ut privatbostad: bostadsrätt, småhus och hyresrätt*, ”[www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/hyrautprivatbostad](https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/hyrautprivatbostad)”, lydelse 2022-10-12.

<sup>331</sup> Sjöblom, *Inkomstskattelag (1999:1229) 42 kap. 30 §*, Lexino (JUNO), 2017-11-03, avsnitt 2.4.



## 4.4 En potentiell risk med förmånlig reglering av privatuthyrning

Buy-to-let [cit. BTL] investerare är privatpersoner som köper bostäder enbart i syfte att hyra ut dessa under en längre tidsperiod. Dessa ska särskiljas från personer som köper bostäder i rent spekulativt syfte, där huvudmålet är att erhålla avkastning genom prisökning på marknaden. BTL-investerare avser i stället att hämta hem avkastningen genom hyresintäkter. Av en rapport från Statistisk sentralbyrå<sup>332</sup> framgår att i Norge under perioden 2007–2013 utgjordes mellan 10 och 25 procent av alla bostadsköp köp av en andra eller senare bostad. Detta kan inte isolerat ses som statistik för omfattningen av en BTL-marknad då förvärven kan ha helt andra grunder. Det kan dock ge viss indikation om att inte alla bostadsköp sker för att förvärvaren själv ska bo. Den aktuella undersökningen visar även att bostadspriser och hyresnivåer i hög utsträckning korrelerar med varandra vilket delvis kan förklaras av att respektive nivå av efterfrågan bör vara relativt lik.<sup>333</sup>

En fördel med förekomsten av BTL-investerare är att det kan medverka till ett högre utbud av så kallade lättåtkomliga hyresrätter vilket skapar en ökad tillgänglighet. Det kan dock innebära nackdelar för bostadsköpare då BTL-investerare konkurrerar mot andra köpare vilket kan leda till högre priser på bostäder.<sup>334</sup>

Privatuthyrningslagens särskilda bestämmelser om hyressättning kan i viss mån anses bidra till uppkomsten av en BTL-marknad. Att omfattningen blir så stor att större nackdelar uppstår bör dock vara reducerad med hänsyn till att lagens tillämpningsområde är begränsat till den första upplåtelsen.<sup>335</sup> I finansiellt hänseende föreligger även viss begränsning då bankerna inte medräknar hyresintäkter som inkomst vid bostadslån.<sup>336</sup> Detta skiljer sig från Norge där den beräknade hyresintäkten som huvudregel räknas in i bankernas kalkyl.<sup>337</sup> Även de föreskrivna begränsningarna gällande andrahandsuthyrning av en bostadsrätt bör hindra en sådan utveckling.<sup>338</sup> Den mer generösa synen, som infördes 2014, på i vilka fall en upplåtelse ska godkännas omfattar inte förvärv eller innehav av lägenheter i rent spekulativt syfte.<sup>339</sup> Även bostadsrättsföreningens möjlighet att initialt neka medlemskap vid spekulationsköp förhindrar sådana förvärv.<sup>340</sup> Detta bör innebära att BTL-marknaden begränsas till bostäder som innehas med äganderätt, fristående hus och så kallade ägarlägenheter. Den senare tillkom i svensk

---

<sup>332</sup> Eide Bø, *Buy to let: Investment buyers in a housing search model*, Statistisk sentralbyrå, s. 4.

<sup>333</sup> Se Eide Bø, *Buy to let: Investment buyers in a housing search model*, s. 4 f.

<sup>334</sup> Boverket, *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*, s. 110 f.

<sup>335</sup> Se härom Stockholms universitet (Jur fak), Dnr SU FV-1.1.3-2018-17, *Yttrande över Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)*, s. 2 och SOU 2017:33 s. 230 f.

<sup>336</sup> SOU 2017:33 s. 231.

<sup>337</sup> Se Hyresgästföreningens rapport, *Vad kan svensk bostadspolitik lära av: Norge*, 2021, s. 19.

<sup>338</sup> Jfr med bostadslägenhet som ägs av juridiska personer där inga skäl för andrahandsupplåtelse krävs, utan samtycke ska lämnas i de fall föreningen saknar befogad anledning till att neka upplåtelsen, se 7 kap. 11 § andra stycket bostadsrättslagen. Se Svea hovrätts dom 2022-10-13 i mål nr H 8031-22.

<sup>339</sup> Se prop. 2013/14:142 s. 14. Privatuthyrningslagen begränsas därför till att endast gälla en uthyrning, se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 68.

<sup>340</sup> Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 73.

rätt genom en lagändring år 2009 men har fått begränsat genomslag. År 2021 fanns det totalt 2 579 ägarlägenheter i Sverige<sup>341</sup>, att jämföra med lagstiftarens förväntning om att 3000–5000 skulle byggas årligen.<sup>342</sup> Vad detta beror på är svårt att sja om, men klart är att möjligheten att fritt upplåta lägenheten möjliggör BTL i högre utsträckning än för bostadsrättslägenheter.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att flera intressen behöver beaktas. Att man önskar att privatpersoner i högre grad verkar som hyresvärdar innebär inte per automatik en strävan efter att en stark BTL-marknad ska etableras. Lagstiftningen behöver således balansera dessa intressen för att undvika oönskade effekter.

## 4.5 Delanalys

För att privatuthyrningen ska anses vara ändamålsenligt reglerad krävs en kongruens mellan olika lagstiftningar. Oberoende av hur förmånlig regleringen är för den privata hyresvärderna avseende uppsägningsrätt, hyressättning och säkerhet för avtalets fullgörande, så krävs att gemene man tillåts att hyra ut sin bostad. Eftersom bostadsrätter är särskilt vanliga i de tätorter som upplever störst bostadsbrist blir reglerna kring andrahandsuthyrning i bostadsrättslagen speciellt viktiga. Samtidigt måste lagstiftningen balansera mellan flera olika intressen. De utmaningar som en alltför omfattande privatuthyrning kan ge upphov till måste ses i relation till det aktuella målet om att tillgängliggöra fler bostäder. Uppkomsten av en omfattande BTL-marknad kan förenklat sägas utgöra den gräns där att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet övergår till hyresbostäder till höga priser och med sämre villkor. Den flexibilitet den norska bostadsmarknaden har skapat genom privata hyresvärdar måste ses i relation till den osäkerhet den innebär för vissa hyresgäster. Frågan om hur bostadsbristen ska lösas är komplex och denna uppsats avser inte att försöka ge svar. Att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet anses vara en del av lösningen. Komplexiteten innebär dock att varje lösning behöver utredas utförligt för att resultatet ska bli välavvägt.

---

<sup>341</sup> SCB, *Fastighetsbeståndet: samtliga skattepliktiga enheter i hela riket*, ”[www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetstaxeringar/fastighetstaxeringar/pong/tabell-och-diagram/fastighetsbestandet/](http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetstaxeringar/fastighetstaxeringar/pong/tabell-och-diagram/fastighetsbestandet/)”, lydelse 2022-10-03.

<sup>342</sup> Prop. 2008/09:91 s. 112.

## 5 Avslutande kommentar

Uppsatsens övergripande syfte är att utifrån ett kritiskt perspektiv diskutera om privatuthyrning är ändamålsenligt reglerad. Utgångspunkt har tagits i på vilket sätt privatuthyrningslagen medger avsteg från hyreslagen samt hur motsvarande situationer regleras i norsk rätt. Utifrån ovan framställning kan konstateras att de behov den privata hyresvärden har delvis krockar med hyresgästens behov, främst avseende trygghet och förutsägbarhet. Den svenska bostadsmarknaden är uppbyggd kring en reglerad hyresmarknad vilket i teorin, jämfört med Norges, innebär att denna är tillgänglig för alla. Rådande begränsningar av hyressättning samt hyresgästens besittningsskydd skapar förutsättningar för bra bostäder till skäliga kostnader och med möjlighet till stabilitet i hyresförhållandet.

Bristen på bostäder har dock inneburit en uppluckring av denna syn. För att skapa tillräckliga incitament för privatpersoner att hyra ut sin bostad måste lagstiftningen delvis kompromissa med några av hyresgästens centrala intressen. Resultatet är en privatuthyrningslag som bland annat tillåter högre hyror och större flexibilitet i hyresförhållandet. Tillsammans med skattemässiga incitament anses detta skapa förutsättningar att kortsiktigt dämpa bostadsbristen. Målsättningen om att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet är främst bostadssocialt. Dock aktualiseras nya behov som kräver lagstiftningens hjälp för att realiseras. Privatuthyrningslagen är ett exempel men har samtidigt kritiserats för att inte vara tillräckligt väl övervägd. Nuvarande lösning skapar en dubbelreglering som i vissa fall kan argumenteras vara svår att överblicka för gemene man. Samtidigt kan en alltför omfattande privatuthyrning innebära risker för bostadsmarknaden i sin helhet.

Lagstiftningen kan i flera avseenden anses bristfällig. Att villkor om deposition är vanligt förekommande men oreglerat i lagen är ett exempel på en sådan brist. Konsekvenserna av denna avsaknad blir tydliga vid en jämförelse med hur ett *irregulært depositum* hanteras enligt norsk rätt. Uppfyller inte säkerheten lagens krav har hyresgästen alltid rätt att få depositionen återbetald. En sådan begäran ska inte påverka resterande villkor i hyresförhållandet. I svensk rätt föreligger inte någon sådan uttrycklig rätt. I stället är hyresgästen hänvisad till att påkalla en villkorsförhandling, där skäligheten av depositionen som helhet ska bedömas. Med beaktande av hyresgästens brist på besittningsskydd vid privatuthyrning är det rimligt att anta att en sådan begäran riskerar att bemötas med en uppsägning av hyresavtalet.

Det kan även tyckas motsägelsefullt att argumentera för att parterna vid privatuthyrning är jämbördiga men samtidigt uppställa tvingande lagreglering. Vad är det som motsäger att en hyresgäst och hyresvärd gemensamt kan

framförhandla villkor som inte är i enlighet med lagens bokstav men för deras behov är mer passande? Det mest konkreta exemplet är den fria uppsägningsmöjligheten av ett hyresavtal. I vissa fall kan det hävdas vara bättre att parterna själva kan binda sig vid en eventuell hyresperiod. Exempelvis när en privatperson har behov av att hyra ut sin bostad under en bestämd period på grund av en tillfällig flytt utomlands. En tidig uppsägning av ett sådant hyreskontrakt kan vara komplicerad. Dylika situationer skapar ett marknadsbehov av externa aktörer som hanterar hyresavtalen, så kallade uthyrningsförmedlare.

Mitt medskick till lagstiftaren är att det finns ett tydligt behov av en mer grundlig och väljord utredning av hur privatuthyrning ska regleras. Att det finns potential för positiva effekter sett till dagens bostadsbrist kan svårligen motsägas. Dock föreligger idag en diskrepans mellan å ena sidan hyresgästens behov av skydd och å andra sidan parternas jämbördighet. En nackdel med dagens lagstiftning är dess dubbelreglering. För att skapa en enkel möjlighet för gemene man att bevaka sina rättigheter bör en eventuell särreglering vara fullständig. Dagens lösning med hyreslagens subsidiaritet uppfyller inte det kravet. Eftersom avtalen ingås mellan privatpersoner utan krav på legal kunskap finns risk för att hyresavtalen utformas i strid med lagens bokstav men att ingen part har förmåga att upptäcka denna brist. En sådan praxis riskerar innebära att lagstiftningen förlorar sin funktion. Ett krav för att lagstiftningen ska kunna anses vara fullständig är att samtliga frågor parterna har behov av omfattas av gällande lagstiftning. Dagens situation med bristfällig reglering avseende villkor om säkerhet är således inte önskvärd. Lagstiftaren bör besluta huruvida deposition ska tillåtas vid bostadshyra och i sådant fall lagreglera. Besvaras frågan jakande krävs särskilda bestämmelser som reglerar detta i sin helhet. Vid en sådan lagreform kan inspiration hämtas från den norska regleringen. En total genomsyn av hyreslagstiftningen är påkallad för att tillförsäkra en ändamålsenlig lagstiftning i syfte att etablera en privat uthyrningsmarknad för att i högre grad utnyttja det existerande bostadsbeståndet.

# Källförteckning

## Sverige

### Offentligt tryck

#### *Statens offentliga utredningar*

- SOU 1907:1 *Lagberedningens förslag till jordabalk: förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom m.m.*
- SOU 1966:14 *Ny hyreslagstiftning. Betänkande angivet av hyreslagstiftningssakkunniga.*
- SOU 1996:148 *Översyn av förvärslagen och hyreslagen: borgen och pant. Slutbetänkande av 1995 års hyreslagstiftningsutredning.*
- SOU 2012:25 *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt. Delbetänkande av Hyresbostadsutredningen.*
- SOU 2014:1 *Vissa bostadsbeskattningsfrågor. Betänkande av Bostadsbeskattningskommittén.*
- SOU 2017:33 *Stärkt ställning för hyresgäster. Betänkande av Hyresgästutredningen.*
- SOU 2021:50 *Fri hyressättning vid nyproduktion. Betänkande av utredningen om fri hyressättning vid nyproduktion.*

#### *Propositioner*

- Prop. 1968:91 *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m.m. och om fortsatt giltighet av lagen, m.m.; given Stockholms slott den 29 mars 1968.*
- Prop 1970:20 *med förslag till Jordabalk.*
- Prop 1972:70 *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i jordabalken; given Stockholms slott den 10 mars 1972.*
- Prop. 1983/84:137 *med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen.*
- Prop. 1997/98:46 *Ändringar i hyreslagen m.m.*
- Prop. 2000/01:26 *Bostadsförsörjningsfrågor m.m.*
- Prop. 2002/03:12 *Olika bostadsrättsfrågor.*
- Prop. 2008/09:47 *Beskattning av vinster på utländska premieobligationer, m.m.*
- Prop. 2008/09:91 *Ågarlägenheter.*
- Prop. 2009/10:185 *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler.*
- Prop. 2010/11:1 *förslag till statsbudget för 2011, finansplan och skattefrågor m.m.*
- Prop. 2011/12:1 *förslag till statsbudget för 2012, finansplan och skattefrågor, del 1a.*
- Prop. 2012/13:1 *Utgiftsområde 18 Sambällsplanering bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik.*
- Prop. 2013/14:142 *Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter.*
- Prop. 2020/21:201 *Stärkt skydd för hyresgäster.*

## Övrigt

Civilutskottets betänkande 2012:13:CU3 *Privatuthyrning av bostäder*  
Finansdepartementets promemoria, *Ett höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder, m.m.*,  
2011.

Justitiedepartementets promemoria, *Ökad privatuthyrning av bostäder*, 2012.

## Remissvar

Boverket, Dnr 10140-1797/2012, *Yttrande över promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder*.  
Boverket, Dnr 2917/2017, *Yttrande över Stärkt ställning för hyresgäster SOU 2017:33*.

Fastighetsägarna, *Yttrande över SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster*.

HSB, Dnr Ju2017/03853/L1, *Yttrande över Stärkt ställning för hyresgästen (SOU 2017:33)*.

Hyresgästföreningen, Dnr JU2012/3159/Li, 2012-05-29, *Yttrande över promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder*.

Hyres- och arrendenämnden i Västerås, Dnr TVL 2017/111:151, *Yttrande över SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster*.

Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Dnr 2017/686, *Yttrande över SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster*.

Jagvillhabostad.nu, Dnr JU2012/3159/Li, *Yttrande över promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder*.

Kungliga Tekniska högskolan (KTH), Dnr Ju2017/03853/Li, *Yttrande över SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster*.

Riksbyggen, Dnr JU2012/3159/Li, *Yttrande över betänkande SOU 2012:25 Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt, samt promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder*.

Stockholms universitet (Jur fak), Dnr SU FV-1.1.3-2018-17, *Yttrande över Stärkt ställning för hyresgästen (SOU 2017:33)*.

## Rättspraxis

### Högsta domstolen

NJA 1988 s. 512

NJA 2001 s. 241 I och II

NJA 2009 s. 64

NJA 2013 s. 1190

### Hovrätten

RH 2017:34

RH 2020:10

RH 2020:23

RH 2020:41

### Opublicerade rättsfall Svea hovrätt

Svea hovrätts dom 2008-09-30 i mål nr ÖH 9577-07

Svea hovrätts dom 2009-04-29 i mål nr ÖH 7523-08

Svea hovrätts dom 2010-12-22 i mål nr ÖH 1201-08

Svea hovrätts dom 2013-01-24 i mål nr ÖH 9598-12

Svea hovrätts dom 2020-11-10 i mål nr ÖH 8313-20

Svea hovrätts dom 2020-11-26 i mål nr ÖH 5120-20

Svea hovrätts dom 2022-10-13 i mål nr H 8031-22

Svea hovrätts dom 2022-11-01 i mål nr ÖH 754-22

*Refererade rättsfall från Bostadsdomstolen (RBD)*

RBD 13:83

RBD 17:86

*Ej refererade rättsfall från Bostadsdomstolen (BD)*

BD 185/1986

*Hyresnämnden*

Hyresnämnden i Göteborgs beslut 2020-11-18 i ärende nr 5537-20

## Norge

### Offentligt tryck

*Odelstingsproposisjon*

Ot.prp. nr. 81 (1984-1985) *Om visse endringer i husleieloven.*

Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) *Om lov om husleieavtaler (husleieloven).*

Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) *Om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (burettslagslova).*

Ot.prp. nr. 74 (2007-2008) *Om lov om endringer i husleieloven.*

*Proposisjon til Stortinget*

Prop. 53 L (2021-2022) *Endringer i rettshjelploven og husleieloven (Husleietvistutvalgets geografiske virkeområde, faglige uavhengighet, innhenting av tushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret mv.).*

*Norges offentlige utredninger*

NOU 1993:4 *Lov om husleieavtaler. Utredning fra et utvalg oppnevnt ved kongelig resolusjon 9. februar 1990. Avgitt til Kommunal- og arbeidsdepartementet 9. februar 1993.*

NOU 2000:17 *Burettsløvene. Utgreiing frå eit utval oppnemnt ved kongeleg resolusjon 6. juni 1997. Gjeven til Kommunal- og regionaldepartementet 29. juni 2000.*

NOU 2011:15 *Rom for alle: En sosial boligpolitikk for framtiden.*

*Stortingsmelding*

St.meld. nr. 23 (2003-2004) *Om boligpolitikken.*

## Rättspraxis

*Norsket retstidende*

Rt. 1967 s. 286

Rt. 1979 s. 1153

## Litteratur

- Ahlinder, Elisabeth, *Förskottshyra och deposition: om skälighet och giltighet av vanligt förekommande villkor*, JT nr. 2, 2018-2019, s. 372–394.
- Ahlinder, Elisabeth, *Hur står det till med hyresgästens säkerhet? Några tankar om depositionsvillkor, separationsrätt och rätt till ränta*, *Insolvensrättslig tidskrift*, nr 3, 2019, s. 11–32.
- Almquist, Jan Eric, *Den svenska fastighetsrättens historia*, 3 u., Stockholm, 1946.
- Andermyr, Siv Ann, *Bostadshyra: hyreslagen, särskilda boendeformer, träningsboenden m.m.*, Kommentus Förlag, Stockholm, 1998 [cit. bostadshyra].
- Bengtsson, Bertil, Hager, Richard & Victorin, Anders, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, 10 u., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2022.
- Billquist, Björn, Olsson, Lars & Thomsson, Rune, *Hyresförhandlingslagen och anslutande lagstiftning: en kommentar*, version 2a, JUNO, 2022-09-22.
- Björkdahl, Erika P., *Deposition i hyresförhållanden*, i *Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder*, Statskontoret (utg.), Bilaga 7, s. 131–143.
- Björkdahl, Erika P., *Hyra arrende bostadsrätt*, 2 u., Iustus Förlag AB, Uppsala, 2020.
- Bogdan, Michael, *Komparativ rättskunskap*, Norstedts Juridik, Stockholm, 2013.
- Cederstierna, Nils, *Jordabalk (1970:994)*, Karnov (JUNO).
- Dahlquist-Sjöberg, Anders, *Kommersiella hyresavtal: en avtalstyp i omvandling, ??*, Stockholm, 1998.
- Edling, Thomas, *Jordabalk (1970:994)*, Lexino (JUNO), 2016-09-01.
- Eide Bø, Erlend, *Buy to let: Investment buyers in a housing search model*, Discussion Papers No. 896, February 2019, Statistics Norway, Research department.
- Flodin, Jonny, *Bostadsrättslag (1991:614)*, Karnov (JUNO).
- Hardvik Cederstierna, Lotta, *Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad*, Karnov (JUNO).
- Hirschfeldt, Johan, *Regeringsformen (1974:152)*, Karnov (JUNO).
- Holmqvist, Leif & Thomsson, Rune, *Privatuthyrningslagen: en kommentar till lagen om uthyrning av egen bostad m.m.*, version 1, JUNO, 2022-03-11.
- Holmqvist, Leif, Thomsson, Rune & Ahlinder, Elisabeth, *Hyreslagen: en kommentar*, version 13, Karnov (JUNO), 2022-05-04.
- Kleineman, Jan, *Rättsdogmatisk metod*, i *Juridisk metodlära*, Nääv, Maria & Zamboni, Mauro (red.), 2 u., Studentlitteratur AB, Lund, 2018.
- Kobbe, Harald S., Løken Berle, Henriette & Pind, Anders, *Kobbes kommentarer til husleieloven*, Cappelen Akademisk Forlag, Oslo, 2000.
- Langsether, Åsmund, Gulbrandsen, Lars & Annaniassen, Erling, *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern*, Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA), Rapport 2/03.
- Larsson, Nils, Synnergren, Stieg & Wahlström, Christina, *Bostadshyresavtal i praktiken*, 5 u., Nordstedts juridik, Stockholm, 2018.
- Lejman, Fritjof, *Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst*, C. W. K. Gleerup, Lund, 1951.
- Lejman, Fritjof, *Den nya hyresrätten efter hyresregleringens avskaffande*, P A Norstedt & Söners förlag, Lund, 1976.



- Lennander, Gertrud, *Pantbavares skyldigheter vid pantavtal om lös egendom*, Almqvist & Wiksell International, Stockholm, 1977.
- Lilleholt, Kåre, *Ny husleigelov*, Lov og Rett 2000, s. 259–270.
- Malmström, Åke & Ramberg, Christina, *Malmströms Civilrätt*, version 27, JUNO, 2022.
- Ramberg, Jan & Ramberg, Christina, *Allmän avtalsrätt*, 11 u., Norstedts Juridik AB, Stockholm, 2019.
- Sjöblom, Hases Per, *Inkomstskattelag (1999:1229)*, Lexino (JUNO), 2017-11-03.
- Strömholm, Stig, *Har den komparativa rätten en metod?*, SvJT 1972, s. 456–465.
- Sørvoll, Jardar & Sandlie, Hans Christian, *Et velfungerende leiemarked? Profesjonell utleie og offentlig-privat samarbeid*, Velferdsforskningsinstituttet NOVA, NOVA Notat 4/2014.
- Sørvoll, Jardar, *Den norske bostøtten 1945-2022: Fra boligpolitikk til sosialpolitikk?*, vedlegg til ekspertgrupperapporten “Bostøtteen. Opprydding og forankring”, tilgjengelig: ”[www.researchgate.net/publication/360472984\\_Den\\_norske\\_bostøtten\\_1945-2022\\_Fra\\_boligpolitikk\\_til\\_sosialpolitikk\\_Vedlegg\\_til\\_ekspertgrupperapporten\\_Bostøtteen\\_Opprydding\\_og\\_forankring](http://www.researchgate.net/publication/360472984_Den_norske_bostøtten_1945-2022_Fra_boligpolitikk_til_sosialpolitikk_Vedlegg_til_ekspertgrupperapporten_Bostøtteen_Opprydding_og_forankring)”.
- Valguarnera, Filippo, *Komparativ juridisk metod*, i *Juridisk metodlære*, Nääv, Maria & Zamboni Mauro (red.), 2 u., Studentlitteratur AB, Lund, 2018.
- Wyller, Christian Fr., *Boligrett*, 5 u., Wyller, Stavanger, 2009.
- Zetterberg, Herman, *Lagstiftning om hyresreglering m.m.*, SvJT 1942, s. 695–700.

## Övrigt

### Rapporter

- Boverket, *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*, rapport 2015:39.
- Boverket, *Behov av bostadsbyggande: regionalt och nationellt till 2030*, 2021:31.
- Boverket, *Boverkets indikationer*, Nummer 1 juni 2022.
- Fastighetsägarna, *Hyresmarknaden i sex storstäder: Stockholm, Köpenhamn, Helsingfors, Berlin, Wien och London*, tillgänglig: ”[www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/fran-sveriges-webb/hyresmarknaden-i-sex-storstader\\_2018.pdf](http://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/fran-sveriges-webb/hyresmarknaden-i-sex-storstader_2018.pdf)”.
- Hyresgästföreningen, *Hyresgästerna 2022: hushållets syn på sin ekonomi, trygghet & bostadspolitiken*.
- Hyresgästföreningen, *Vad kan svensk bostadspolitik lära av: Norge*, tillgänglig: ”[www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/landrapporter/norges-bostadspolitik\\_landrapport\\_2021.pdf](http://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/landrapporter/norges-bostadspolitik_landrapport_2021.pdf)”, 2021.
- Ramboll, *Scenarioanalys: Marknadshyror Stockholm*, Rapport för Hyresgästföreningen, januari 2021, tillgänglig: ”[www.hyresgastforeningen.se/globalassets/var-politik/marknadshyra/rapport--marknadshyror-i-stockholm.pdf](http://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/var-politik/marknadshyra/rapport--marknadshyror-i-stockholm.pdf)”.
- Statens bostadskreditnämnd, *Bättre utnyttjande av bostadsbeståndet: ett norskt exempel*, mars 2012, tillgänglig: ”[www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/battre-utnyttjande-bostadsbestandet-norskt-exempel.pdf](http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/battre-utnyttjande-bostadsbestandet-norskt-exempel.pdf)”.
- Statskontoret, *Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder*, 2017:11.
- Stockholms Handelskammare, *Andrahandsuthyrning: underlättar en trög bostadsmarknad*, 2011:1.
- Sveriges allmännyttan, *Allmännyttans bostadssociala ansvar*, En marknadsrapport från Sveriges Allmännyttan 2021.

### Internetkällor

- Aftenposten, *Oslo europamester i vekst*, ”[www.aftenposten.no/oslo/i/X17x/oslo-europamester-i-vekst](http://www.aftenposten.no/oslo/i/X17x/oslo-europamester-i-vekst)”, lydelse 2022-09-29

- Allmännyttan, *Hyresrätten och lagstiftningen*, ”[www.allmannyttan.se/historia/tidslinje/hyresratten-och-lagstiftningen](http://www.allmannyttan.se/historia/tidslinje/hyresratten-och-lagstiftningen)”, lydelse 2022-09-20.
- Bostadsförmedlingen, *Hur lång tid tar det att få en bostad genom oss*, ”[bostad.stockholm.se/statistik/hur-lang-tid-tar-det/](http://bostad.stockholm.se/statistik/hur-lang-tid-tar-det/)”, lydelse 2022-10-03.
- Bostadspolitik, *Marknadshyror slår hårdast mot de mest utsatta*, ”[www.bostadspolitik.se/2021/06/04/marknadshyror-slar-hardast-mot-de-mest-utsatta/](http://www.bostadspolitik.se/2021/06/04/marknadshyror-slar-hardast-mot-de-mest-utsatta/)”, lydelse 2022-11-03.
- Boverket, *Behov av bostadsbyggande 2022-2030*, ”[www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bchov-av-bostadsbyggande/nationell-byggbehovsberakning-2022-2030/](http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bchov-av-bostadsbyggande/nationell-byggbehovsberakning-2022-2030/)”, lydelse 2022-10-03
- Boverket, *Läget på bostadsmarknaden i riket*, ”[www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riker/](http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riker/)”, lydelse 2022-08-30.
- Boverket, *Risk för mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet*, ”[www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/](http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/)”, lydelse 2022-12-19.
- Boverket, *Ökade kostnader och osäkert läge bromsar bostadsbyggandet*, ”[www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/](http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/)”, lydelse 2022-09-15.
- Eiendomsadvokater, *Husleietvist: dette bør du gjøre*, ”[www.eiendomsadvokater.no/husleierett/husleietvister/](http://www.eiendomsadvokater.no/husleierett/husleietvister/)”, lydelse 2022-09-20.
- FAR online, *Bankgaranti*, ”[www.faronline.se/dokument/rattserien/redovisarratt/b/rr\\_bankgaranti/](http://www.faronline.se/dokument/rattserien/redovisarratt/b/rr_bankgaranti/)”, lydelse 2022-10-03
- Gjensidige, *Uthyrningsförsäkring*, ”[www.gjensidige.se/privat/hemforsakring/uthyrningsforsakring/](http://www.gjensidige.se/privat/hemforsakring/uthyrningsforsakring/)”, lydelse 2022-09-26.
- Hyresgästföreningen, *Hyresförhandling*, ”[www.hyresgastforeningen.se/om-oss/vad-vigor/hyresforhandling/](http://www.hyresgastforeningen.se/om-oss/vad-vigor/hyresforhandling/)”, lydelse 2022-10-07.
- IF, *Hyra ut bostaden*, ”[www.if.se/privat/forsakringar/hemforsakring/hyra-ut-bostad#hyr-ut](http://www.if.se/privat/forsakringar/hemforsakring/hyra-ut-bostad#hyr-ut)”, lydelse 2002-09-26.
- IF, *Utleieforsikring*, ”[www.if.no/privat/forsikring/bolig/utleieforsikring/](http://www.if.no/privat/forsikring/bolig/utleieforsikring/)”, lydelse 2022-09-27.
- Leieboerforeningen, *Retten til bolig*, ”[www.leieboerforeningen.no/blogg/retten-til-bolig/](http://www.leieboerforeningen.no/blogg/retten-til-bolig/)”, lydelse 2022-10-31.
- Norges domstoler, *De alminnelige domstolene*, ”[www.domstol.no/no/om-rettssystemet/de-alminnelige-domstolene/](http://www.domstol.no/no/om-rettssystemet/de-alminnelige-domstolene/)”, lydelse 2022-09-30.
- Nyheter24, *Marknadshyror: det här handlar debatten om*, ”[nyheter24.se/nyheter/politik/963286-marknadshyror-det-har-handlar-debatten-om/](http://nyheter24.se/nyheter/politik/963286-marknadshyror-det-har-handlar-debatten-om/)”, lydelse 2022-11-03.
- OHCHR, *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*, ”[www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights](http://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights)”, lydelse 2022-10-31
- Politiet, *Dette skjer i forliksrådet*, ”[www.politiet.no/tjenester/namsmann-og-forliksrad/forliksradet/dette-skjer-i-forliksradet/#undefined](http://www.politiet.no/tjenester/namsmann-og-forliksrad/forliksradet/dette-skjer-i-forliksradet/#undefined)”, lydelse 2022-10-06.
- Prognosesenteret, *Historisk høye byggekostnader vil dempe byggeaktiviteten*, ”[blogg.prognosesenteret.no/historisk-hoeye-byggekostnader-vil-dempe-byggeaktiviteten/](http://blogg.prognosesenteret.no/historisk-hoeye-byggekostnader-vil-dempe-byggeaktiviteten/)”, lydelse 2022-09-21.
- Regjeringen, *§§ 5-4 til 5-6: borettslags adgang til å samtykke til utleie*, ”[www.regjeringen.no/no/dokumenter/-5-4-til-5-6---borettslags-adgang-til-a-/id640303/](http://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-5-4-til-5-6---borettslags-adgang-til-a-/id640303/)”, lydelse 2022-10-10.
- SCB, *Boende i Sverige*, ”[www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/](http://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/)”, lydelse 2022-09-15.
- SCB, *Fastighetsbeståndet: samtlige skattepliktiga enheter i hela riket*, ”[www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-](http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-)

- [bebyggelse/fastighetstaxeringar/fastighetstaxeringar/pong/tabell-och-diagram/fastighetsbestandet/](#)”, lydelse 2022-10-03.
- SCB, *Nu ökar taken i bostadsbyggandet*, ”[www.scb.se/hitta-statistik/redaktionellt/nu-okar-taken-i-bostadsbyggandet/](#)”, lydelse 2022-09-15.
- Skatteverket, *Glöm inte deklarerera uthyrning av bostad*, ”[www.skatteverket.se/omoss/press/pressmeddelanden/2022/2022/glomintedeklarerauthyrningavbostad](#)”, lydelse 2022-09-15.
- Skatteverket, *Hyra ut privatbostad: bostadsrätt, småhus och hyresrätt*, ”[www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/hyrautprivatbostad](#)”, lydelse 2022-10-12.
- SpareBank1, *Utleieforsikring*, ”[www.sparebank1.no/nb/bank/privat/forsikring/husforsikring/utleieforsikring.html](#)”, lydelse 2022-09-27.
- SSB, *Andelen leietakere øker*, ”[www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/andelen-leietakere-oket](#)”, lydelse 2022-09-15
- SSB, *Boforhold, registerbasert*, ”[www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert](#)”, lydelse 2022-09-15.
- SSB, *Leiemarkedet: kjennetegn og prisdannelse*, ”[www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/leiemarkedet-kjennetegn-og-prisdannelse](#)”, lydelse 2022-10-28.
- Svt, *Förslaget: Fri hyressättning från juli nästa sommar*, ”[www.svt.se/nyheter/nu-presenteras-utredning-om-marknadshyrer-v-hotar-falla-regeringen](#)”, lydelse 2022-11-03.
- Tryg Forsikring, *Utleieforsikring*, ”[www.tryg.no/forsikringer/utleieforsikring.html](#)”, lydelse 2022-09-27.